

Règlement

4.1.1

Révision du
PLU
Projet arrêté

Règlement - partie écrite



Révision du PLU

Collobrières

Prescrite par DCM du 11/12/2023
Projet arrêté par DCM du 06/07/26

Sommaire

Titre 1.	DG Dispositions Générales	4
Article DG 1.	Pièces règlementaires du PLU	4
Article DG 2.	Régime applicable	4
Article DG 3.	Champ d'application territoriale du PLU	4
Article DG 4.	Portée générale du règlement.....	4
Article DG 5.	Structure du règlement	4
Article DG 6.	Division du territoire en zones et documents graphiques	5
Article DG 7.	PGR : Prescriptions Graphiques Règlementaires.....	6
Article DG 8.	Combinaison du règlement du PLU avec d'autres réglementations.....	6
Article DG 9.	Autorisations d'urbanisme	7
Article DG 10.	Divisions	8
Article DG 11.	Secteurs soumis au droit de préemption urbain (DPU)	8
Article DG 12.	Servitudes d'utilité publiques (SUP)	9
Article DG 13.	Prélèvement d'eau : déclaration en mairie et qualité	9
Article DG 14.	Règlements des lotissements	9
Article DG 15.	Adaptations mineures et dérogations.....	9
Article DG 16.	Protection du patrimoine	10
Article DG 17.	Protection du patrimoine naturel	11
Article DG 18.	Protection contre le bruit des transports terrestres	13
Article DG 19.	Route classée « route à grande circulation »	13
Article DG 20.	Risque sismique : Règles parasismiques	13
Article DG 21.	Plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRIF)	13
Article DG 22.	Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)	13
Article DG 23.	Aléa inondation : intégration du PAC inondation	14
Article DG 24.	Aléa retrait gonflement des argiles.....	15
Article DG 25.	Radon	15
Article DG 26.	Plan Départemental de Gestion des Déchets du BTP du Var	15
Titre 2.	DC Dispositions Communes à toutes les zones	16
Article DC 1.	Interdictions et autorisations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	16
Article DC 2.	Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	16
Article DC 3.	Mixité fonctionnelle	18
Article DC 4.	Mixité sociale.....	18
Article DC 5.	Emprise au sol	18
Article DC 6.	Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées	19
Article DC 7.	Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle	21
Article DC 8.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière	21
Article DC 9.	Volumétrie et bioclimatisme	22
Article DC 10.	Hauteur	23
Article DC 11.	Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses	25
Article DC 12.	Façades.....	28
Article DC 13.	Éléments et ouvrages en saillie	29

Article DC 14.	Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales	31
Article DC 15.	Ouvertures	31
Article DC 16.	Clôtures, murs de soutènement	32
Article DC 17.	Coefficient de jardins.....	33
Article DC 18.	Traitement paysager des espaces libres	34
Article DC 19.	Éclairages.....	35
Article DC 20.	Stationnement des véhicules motorisés	36
Article DC 21.	Stationnement des 2 roues non motorisées.....	38
Article DC 22.	Accès	38
Article DC 23.	Voirie de desserte.....	39
Article DC 24.	Eau potable	39
Article DC 25.	Assainissement.....	39
Article DC 26.	Pluvial	41
Article DC 27.	Réseau d'énergie : distribution et alimentation.....	43
Article DC 28.	Citernes et réserves incendie	44
Article DC 29.	Réseau de communications électroniques et infrastructures.....	44
Article DC 30.	Collecte des déchets.....	44
Titre 3.	Zones Ua : Dispositions spécifiques	45
Titre 4.	Zones Uj : Dispositions spécifiques	54
Titre 5.	Autres zones Urbaines : Dispositions spécifiques.....	59
Titre 6.	Zones AU: Dispositions spécifiques.....	66
Titre 7.	Zones A & N: Dispositions spécifiques	73
Titre 8.	STECAL : Dispositions spécifiques	85

Titre 1. DG Dispositions Générales

Article DG 1. Pièces réglementaires du PLU

- Les pièces réglementaires du PLU de la commune de Collobrières comprennent les pièces suivantes :
 - ▶ Les documents n°4.1 : l'ensemble des pièces écrites réglementaires :
 - » Pièce 4.1.1 : la pièce écrite du règlement.
 - » Pièce 4.1.2 : les annexes au règlement.
 - » Pièce 4.1.3 : les Prescriptions Graphiques Réglementaires (PGR).
 - » Pièce 4.1.4 : le PAC inondation.
 - ▶ Les documents n°4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, etc. : l'ensemble des pièces graphiques réglementaires (zonage).
 - ▶ Le document n°3 : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Article DG 2. Régime applicable

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

Article DG 3. Champ d'application territoriale du PLU

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

Article DG 4. Portée générale du règlement

- Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) ainsi que des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chaque zones et secteurs.
- Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.
- Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement (dispositions générales, dispositions communes à toutes les zones et dispositions applicables à la zone) ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « documents graphiques » (zonage) ainsi que les « OAP ».
- Le décret n°2015-1783 du 28/12/2015 relatif à la modernisation du contenu des plans locaux l'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme. Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d' étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.
 - ▶ Le lexique national de l'urbanisme est intégralement reporté dans le document n°4.1.2 du PLU « annexes au règlement ».
 - » Il est complété par des définitions supplémentaires adaptées au contexte local.

Article DG 5. Structure du règlement

Titre 1 : dispositions générales

Titre 2 : **dispositions communes à toutes zones**

Titre 3 : les dispositions applicables aux **zones Ua**

Titre 4 : les dispositions applicables à la **zone Uj**

Titre 5 : les dispositions applicables aux **autres zones urbaines U**

Titre 6 : les dispositions applicables aux **zones à urbaniser AU**

Titre 7 : les dispositions applicables aux **zones A et N**

Titre 8 : les dispositions applicables aux **STECAL**

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

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

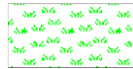
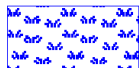
- Les zones urbaines U : ▶ Ua : centre-ville ▶▶ Uap : cœur médiéval de Collobrières ▶▶ Uah : hameaux de St Guillaume et Capelude ▶ Uj : zones délimitant les quartiers jardins ▶ Autres zones urbaines : ▶▶ Ub : secteur de la gendarmerie ▶▶ Uc : zone économique et Uca, secteur de la confiserie ▶▶ Ud : quartiers résidentiels : ▶ Uda : première couronne ▶ Udb : seconde couronne ▶▶ Ue : activités médico-sociales	- Les zones à urbaniser AU : ▶ Zones 1AU dites « ouvertes » : ▶▶ 1AUa : les Moulins ▶▶ 1AUb : Godissard Est ▶ Zones 2AU dites « fermées » : ▶▶ 2AUa : Nord des Grès ▶▶ 2AUb : Godissard Ouest ▶▶ 2AUc : les Mourats
- Les zones naturelles et forestières N : ▶ Zone N : zone naturelle ▶▶ Nco : réservoirs de biodiversité et continuités écologiques ▶▶ Npv : parcs photovoltaïques ▶▶ Nj : secteurs d'équipements publics, jardins publics, installations ludiques et sportives	- Les zones agricoles A : ▶ A : zone agricole ▶▶ Af : reconquête agricole ▶▶ Ac : Chataigneraie ▶ STECAL de la zone A : ▶▶ At1 : restaurant du Père Louis ▶▶ At2 : Domaine de La Rode

Intitulé :	Exemple de représentation graphique :
Délimitation des zones U, AU, A et N définies par l'article R151-17 du code de l'urbanisme	N zone Nj secteur

- Chaque zone, chaque secteur, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (cf. pièces 4-2, documents graphiques).

Article DG 7. PGR : Prescriptions Graphiques Règlementaires

- Les documents graphiques du règlement comportent des indications graphiques règlementaires additionnelles.
- Ces indications sont règlementées dans la pièce 4.1.3 du PLU intitulée « prescriptions graphiques règlementaires ».
- Il convient de s'y reporter : la pièce 4.1.3 est un document règlementaire.

Les prescriptions graphiques règlementaires du PLU de Collobrières	Représentation graphique
Emplacements Réservés surfaciques– article R151-34 du code de l'urbanisme	
Chemins piétons à maintenir ou à créer – article L151-38 du code de l'urbanisme	
Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle– article R151-6 du code de l'urbanisme	
Polygone d'emprises maximales de construction - Articles R151-39 et R151-40 du code de l'urbanisme (en zones Uj) d'une superficie maximale de 400 m ² : au sein de ce polygone la surface de plancher est limitée 200 m ² .	
Espaces Verts Protégés - article L151-19 et R151-34 du code de l'urbanisme	
Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ou paysagers - article L151-23 du code de l'urbanisme	
Espaces boisés classés surfaciques ou linéaires – article L113-1 du code de l'urbanisme	
Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique liés à un milieu humide (ripisylve, zones humides ...) – article L151-23 du code de l'urbanisme	
Patrimoine bâti ou végétal à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier – articles L151-19 et R151-41 du code de l'urbanisme	
Murs, murs de soutènement, murets de pierres sèches	
Aléa inondation issu du Porter A Connaissance de l'Etat (PAC)	
Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en A et N	

Article DG 8. Combinaison du règlement du PLU avec d'autres réglementations

- Conformément aux dispositions des articles L152-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme, à l'exception de l'article L424-1 du code de l'urbanisme et des dispositions dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R111-1.
- Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public définis au code de l'urbanisme ainsi que ceux des codes Civil, Rural, Forestier, de l'Environnement, de la Santé Publique, de la Construction et de l'Habitation, le Règlement Sanitaire Départemental, etc...

Article DG 9. Autorisations d'urbanisme

- **Rappel aux pétitionnaires** : Les articles R421-1 et suivants du code de l'urbanisme précisent la liste des travaux soumis à Déclaration Préalable (DP), à Permis de Construire (PC), à Permis d'Aménager (PA), ou encore dispensés de toute formalité. Ainsi :
- L'édification de **clôtures** est subordonnée à déclaration préalable conformément à la **délibération du conseil municipal**.
- Les **coupes et abattages** d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral (Voir les annexes du règlement, pièce 4.1.2 du PLU).
- L'opération de **défrichement** est définie par l'article L.341-1 du Code forestier de la façon suivante :
 - ▶ « Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».
 - ▶ L'article L.341-3 du Code forestier stipule : « Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. »
 - ▶ Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, et en fonction des projets nécessitant un défrichement, celui-ci peut être soumis à évaluation environnementale ou à saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas.
 - ▶ Un défrichement situé en zone Natura 2000 est soumis à évaluation d'incidences dès lors que la surface du massif concerné est comprise entre 100 m² et 1 ha.
- Sont soumis à **permis de construire (PC)** les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires : (article R421-14)
 - ▶ Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à **20m²**.
 - ▶ Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination. Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.
 - ▶ Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière (travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale).
- Hors bâtiments agricoles, le **recours à un architecte** est obligatoire pour toutes constructions dont la surface de plancher est supérieure à **150 m²**, en application de l'article L431-32, L431-3 et R431-1 à R431-3 du code de l'urbanisme.
- Conformément à l'article R421-5 du code de l'urbanisme, sont **dispensées de toute formalité**, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.
- Toutefois, cette durée est portée à :
 - ▶ Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires :
 - ▶ au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
 - ▶ à l'hébergement d'urgence des personnes migrantes en vue de leur demande d'asile ;
 - ▶ Une année scolaire ou la durée du chantier de travaux en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
 - ▶ La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;

- ▶ La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation ;
- ▶ Deux ans en ce qui concerne les constructions à usage :
 - ▶ de résidence universitaire, telle que définie à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.
 - ▶ de résidence sociale, telle que définie au troisième alinéa de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation;
 - ▶ de centre d'hébergement et de réinsertion sociale, tel que défini à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - ▶ de structure d'hébergement d'urgence, telle que mentionnée aux articles L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles ;
 - ▶ de relogement temporaire rendu nécessaire par des opérations d'aménagement urbain réalisées dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain, telles que définies à l'article 9-1 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.
- A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

Article DG 10. Divisions

- Conformément à l'article L115-3 du code de l'urbanisme, dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.
- L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages, le maintien des équilibres biologiques ou la possibilité de construire conformément au PLU.
- Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division, à l'intérieur des zones délimitées par l'éventuelle délibération citée précédemment.
- Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.
- Article R151-21 troisième alinéa : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose » : **Le règlement du PLU s'oppose au dernier alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme : celui-ci s'applique à l'ensemble du territoire de Collobrières.**

Article DG 11. Secteurs soumis au droit de préemption urbain (DPU)

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

Article DG 12. Servitudes d'utilité publiques (SUP)

- Conformément à l'article R151-31 du code de l'urbanisme, les SUP portées à la connaissance de la commune au moment de l'élaboration du PLU sont identifiées aux documents graphiques du règlement (pièce 4-2 du PLU) et listées dans les Annexes Générales (pièce 5 du PLU).

Article DG 13. Prélèvement d'eau : déclaration en mairie et qualité

- A l'intérieur des périmètres de protection institués par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), des prescriptions spécifiques à l'occupation du sol sont susceptibles d'être appliquées (cf. Annexes Générales, pièce 5 du PLU).
- Article R 2224-22 du code général des collectivités territoriales : « Tout dispositif de prélèvement dont la réalisation est envisagée pour obtenir de l'eau destinée à un usage domestique est déclaré au Maire de la commune sur le territoire de laquelle cet ouvrage est prévu ».
- Article L 1321-1 du code de la santé publique : « toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine (...) sous quelque forme que ce soit est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation ».
- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial inférieur à 1000 m³ par an (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine) conformément à l'article R214-5 du code de l'environnement. Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource est soumise à autorisation préfectorale.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

Article DG 14. Règlements des lotissements

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

Article DG 15. Adaptations mineures et dérogations

- Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation.
- Seules les **adaptations mineures** peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles

d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions.

- ▶ Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3, al 1 du code de l'urbanisme).
- ▶ Elle doit être limitée.
- ▶ Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.
- Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Seules les dispositions des articles 3 à 30 des dispositions communes et des dispositions spécifiques de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- En application de l'article L152-4 du code de l'urbanisme, la commune peut, par décision motivée, accorder des **dérogations** à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :
 - ▶ La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
 - ▶ La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
 - ▶ Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Article DG 16. Protection du patrimoine

Monuments historiques

- Par référence aux dispositions des articles L621 -1 à L621 -34 du code du patrimoine, les éléments suivants, qui présentent un intérêt d'histoire et d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation en raison de leur qualité constructive et paysagère comme de leur valeur technique représentative, ont été classés monuments historiques.
 - ▶ Monument historique inscrit :
 - ▶▶ Eglise Saint Pons – 21/11/1975
 - ▶▶ Deux menhirs de la ferme Lambert – 22/02/1988
 - ▶ Monument historique classé :
 - ▶▶ Chartreuse de la Verne – 22/10/1976
- Un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres est délimité autour de ces monuments. Toute demande d'autorisation de construire à l'intérieur de ces périmètres est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

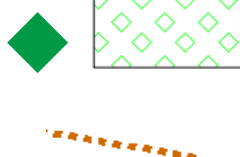
Vestiges archéologiques

- Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application du code du patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à la DRAC.
 - ▶ DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES - SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE - Bâtiment Austerlitz, 21 Allée Claude Forbin - CS 80783 - 13625 AIX EN PROVENCE Cedex 1

- Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.
 - ▶ Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).
 - ▶ Les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, art R.523-8).

Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

- En outre, ont été identifiés des éléments patrimoniaux et paysagers au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et R151-41 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont identifiés sur les documents graphiques du PLU (plans de zonage : pièce 4.2 du PLU) et sont règlementés dans les Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièce 4.1.3 du PLU).

Intitulé :	Représentation graphique
Patrimoine bâti ou végétal à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	

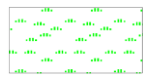
Article DG 17. Protection du patrimoine naturel

Espèces protégées (faune et flore)

- L'article L411-1 du code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.
- Il est notamment interdit de les détruire, capturer, transporter, perturber intentionnellement ou de les commercialiser.
 - ▶ Ces interdictions peuvent concerner également les habitats des espèces protégées pour lesquels la réglementation peut prévoir des interdictions de destruction, de dégradation et d'altération.
- Une dérogation à ces interdictions est obligatoire lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats nécessaires au bon accomplissement du cycle biologique de ces espèces. Cette dérogation doit respecter les conditions prévues à l'article L411-2 du code de l'environnement.
 - ▶ La demande de dérogation n'est recevable que si les trois conditions suivantes sont remplies :
 - Il n'existe pas d'autre solution satisfaisante, pouvant être évaluée par une tierce expertise menée, à la demande de l'autorité compétente, par un organisme extérieur choisi en accord avec elle, aux frais du pétitionnaire
 - La dérogation ne nuit pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle ;
 - Le projet s'inscrit dans un des cinq objectifs listés à l'article L.411-2 du code de l'environnement, parmi lesquels la protection de la faune et de la flore sauvages et la conservation des habitats naturels, la prévention des dommages importants aux cultures, à l'élevage, aux forêts, aux pêcheries, aux eaux et à d'autres formes de propriété, ou un intérêt pour la santé et la sécurité publique ou d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique.

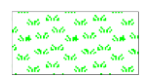
Espaces verts protégés

- Des Espaces Verts Protégés, situés dans l'enveloppe urbaine, sont identifiés aux documents graphiques (plans de zonage : pièce 4.2 du PLU) et sont règlementés dans les Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièce 4.1.3 du PLU).

Intitulé	Représentation graphique
Espaces Verts Protégés : Structure paysagère à protéger	

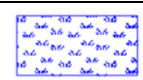
Éléments du paysage utile au maintien des continuités écologiques

- Un secteur est identifié à l'Est du village (prairie et zone de chasse pour les chiroptères et oiseaux). Ce secteur est identifié aux documents graphiques (plans de zonage : pièces 4.2 du PLU) et est règlementé dans les Prescriptions Graphiques Règlementaires en pièce 4.1.3 du PLU

Intitulé	Représentation graphique
Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ou paysagers définis par l'article L151-23 du code de l'urbanisme	

Zones humides

- L'article L211-1 du code de l'environnement définit les zones humides :
 - « (...) on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année (...) »
- L'article L211-1-1 du code de l'environnement indique que « La préservation et la gestion durable des zones humides définies à l'article L. 211-1 sont d'intérêt général ».
 - Ainsi, les zones humides identifiées ou non aux documents graphiques du PLU, doivent impérativement être conservées et strictement préservées, elles sont inconstructibles et les affouillements, exhaussements de sol et remblais, retournement, drainage, assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édification de clôture sont interdites.
 - D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée (SDAGE RM) en vigueur.
 - Des zones humides sont identifiées aux documents graphiques (plans de zonage : pièce 4.2 du PLU) et sont règlementées dans les Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièce 4.1.3 du PLU).

Intitulé	Représentation graphique
Zone humide à protéger	

Cours d'eau

- Le Code de l'environnement précise que « le propriétaire riverain du cours d'eau est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objectif de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives » (article. L. 215-14)
- Cet entretien consiste à procéder de manière périodique (en général tous les ans) aux opérations suivantes :
 - Entretien la végétation des rives par élagage ou recépage ponctuel, sans dessoucher afin de ne pas déstabiliser les berges,
 - Enlever les embâcles les plus gênants, tels que les branches et troncs d'arbre, qui entravent la circulation naturelle de l'eau ;
 - Déplacer ou enlever éventuellement quelques petits atterrissements localisés de sédiments, à condition de ne pas modifier sensiblement la forme du gabarit de la rivière ;
 - Faucher et tailler éventuellement les végétaux se développant dans le lit du cours d'eau.

- Cet entretien doit se faire de façon sélective et localisée pour ne pas dégrader l'état écologique du cours d'eau.
- Les opérations de consolidation ou de protection des berges par des techniques autres que végétales vivantes sur les cours d'eau, au sens de la loi sur l'eau, sont interdites.
 - ▶ Cette règle concerne :
 - ▶ Tout nouveau projet soumis à autorisation environnementale unique ou déclaration délivrée en application des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement ou soumis à autorisation environnementale unique, déclaration ou enregistrement en application des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement ;
 - ▶ Toute restauration d'ancienne technique de protection de berges.
 - ▶ Ne sont pas concernés par la présente règle :
 - ▶ les opérations pour lesquelles le pétitionnaire démontre des contraintes strictement techniques d'aménagement justifiant l'utilisation de certains matériaux (exemple : enrochement en pied de pont). Néanmoins, dans ce cas, l'utilisation de matériaux de type matériaux de couverture (tôles galvanisées, en fibrociment...), matériaux non inertes (traverses de chemin de fer) et remblai est interdite.
 - ▶ les opérations pour lesquelles il existe des enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes ;
 - ▶ les projets déclarés d'Utilité Publique ou déclarés d'Urgence.
 - ▶ L'application de la présente règle intervient en complément de la réglementation IOTA ou ICPE définies par les articles L.2014-1 et suivants et L.511-1 et suivants du Code de l'environnement et ne saurait en aucun cas se substituer à celle-ci.

Article DG 18. Protection contre le bruit des transports terrestres

- La Commune n'est pas concernée.

Article DG 19. Route classée « route à grande circulation »

- La Commune n'est pas concernée.

Article DG 20. Risque sismique : Règles parasismiques

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

Article DG 21. Plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRIF)

Le PPRIF de Collobrières a été approuvé le **7 novembre 2018**

- Le PPRIF s'impose au règlement du PLU.
 - ▶ L'arrêté préfectoral approuvant le PPRIF est inséré dans les annexes au règlement (document 4.1.2 du PLU).
 - ▶ Le règlement du PPRIF figure dans les annexes générales du PLU (document 5 du PLU).
 - ▶ Les plans de zonage réglementaire du PPRIF figurent dans les pièces graphiques du PLU (documents 4.2 du PLU).

Article DG 22. Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)

- Le décret n° 2024-405 du 29 avril 2024 (pris pour l'application des articles 23 et 26 de la loi n° 2023-580 du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie) instaure une obligation d'information pour le vendeur ou le bailleur d'un bien immobilier concerné par une zone assujettie à des obligations légales de débroussaillage (OLD).
 - ▶ Dans le Var les OLD sont réglementées par arrêté préfectoral (voir les annexes au règlement, pièce n°4.1.2 du PLU), la carte des espaces concernés par les obligations de débroussaillage figure dans les Annexes Générales du PLU (pièce n°5).
 - ▶ Tout propriétaire de bâtiments*, parcelles ou d'équipements situés à moins de 200 mètres de bois, forêts, landes, maquis et garrigues doit débroussailler :

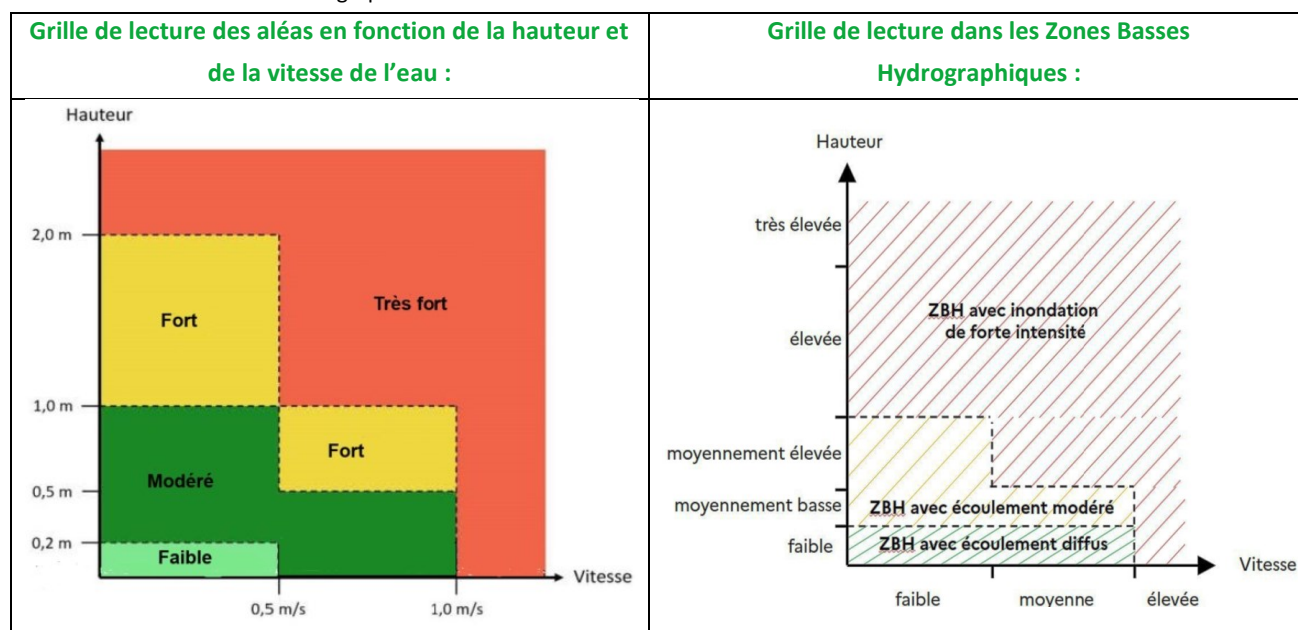
- » Hors zone urbaine, le débroussaillage doit se faire dans un rayon de **50 m** ou **100 m** (confère règlement du PPRIF) autour de toute construction* ou équipement et 2 m de part et d'autre des voies d'accès aux installations à protéger ;
- » En zone urbaine (terrains bâtis ou non bâtis, lotissement), il faut débroussailler l'ensemble de la parcelle.
- ▶ Le débroussaillage doit être réalisé selon les modalités de l'arrêté préfectoral. De façon synthétique, il consiste à :
 - » Éliminer tous les bois morts, broussailles et herbes sèches ;
 - » Couper toute branche à moins de 3 m des constructions* et des toitures ;
 - » Espacer les arbres de 3 m les uns des autres ;
 - » Maintenir rase la végétation au sol ;
 - » Élaguer les branches basses jusqu'à 2,50 m de hauteur et supprimer les arbustes en sous-étage des arbres ;
 - » Dégager un gabarit de passage de 4 m sur les voies d'accès avec 2 m de débroussaillage.
- ▶ Le propriétaire de l'enjeu (construction*, chantier, parcelle classée en zone U, etc.) soumis à OLD est responsable du débroussaillage. En zone d'habitat relativement dense, il est fréquent que les zones à débroussailler se superposent. Le code forestier a défini des règles d'affectation de la responsabilité du débroussaillage :
 - » Si le propriétaire du fonds a lui-même une obligation sur cette surface, il est responsable du débroussaillage ;
 - » Si le propriétaire n'a pas d'obligation (ex : parcelle en zone naturelle non bâtie sans enjeu soumis à OLD). L'obligataire, dont l'enjeu soumis à OLD est le plus proche de la zone à débroussailler, est responsable du débroussaillage.
- ▶ Procédure pour intervenir sur un fonds voisin :
 - » Si un terrain voisin se trouve dans le périmètre de débroussaillage, il faut demander au propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, le droit de pénétrer sur son terrain.
 - » S'il refuse l'accès à sa propriété*, les opérations de débroussaillage sont à sa charge et deviennent de sa responsabilité (administrative et pénale).

Article DG 23. Aléa inondation : intégration du PAC inondation

- Le Préfet a transmis en mars 2025 un Porter A Connaissance (PAC) portant sur l'aléa inondation qui concerne l'ensemble du bassin versant.
- Les recommandations écrites de l'Etat figurent dans le document n°4.1.4 du PLU.
- L'aléa inondation porté à connaissance est représenté sur les plans de zonage du PLU n°4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 et 4.2.4 par un aplat bleu.

Intitulé	Représentation graphique
Aléa inondation du PAC de l'Etat	

- Le détail des aléas présents dans cet aplat bleu est cartographié sur les plans du document n°4.2.9 du PLU
 - ▶ Niveaux d'aléa de la cartographie du PAC



Article DG 24. Aléa retrait gonflement des argiles

- La carte d'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles (*consultable sur le site internet Géorisques*) a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène où s'appliquent les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi ELAN.
 - ▶ La carte d'exposition qualifie l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.
- En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
 - ▶ L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.
- La carte d'exposition doit permettre d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires (zones d'exposition moyenne et forte).
 - ▶ L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 officialise le zonage proposé par la carte d'exposition publiée depuis janvier 2020 sur Géorisques. A titre d'information la cartographie d'exposition est consultable en annexe du règlement (document 4.1.2)
- Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :
 - ▶ **A la vente d'un terrain constructible** : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
 - ▶ **Au moment de la construction de la maison** : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Article DG 25. Radon

- La commune est classée en zone à potentiel radon significatif.
 - ▶ La fiche d'information du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires est à consulter (se référer au document 4.1.2 du PLU « annexes au règlement »).

Article DG 26. Plan Départemental de Gestion des Déchets du BTP du Var

- L'actualisation du Plan départemental de gestion des déchets BTP du Var a été approuvée par arrêté préfectoral le 19 avril 2010. Ce Plan répond à 6 grands objectifs :
 - ▶ 1) lutter contre les décharges sauvages qui sont illégales,
 - ▶ 2) mettre en place un réseau de traitement ainsi qu'un dispositif de financement, de façon équilibrée sur chaque territoire, entre recyclage, valorisation et stockage,
 - ▶ 3) réduire la production de déchets à la source,
 - ▶ 4) limiter la mise en décharge au profit du recyclage et de la valorisation des déchets,
 - ▶ 5) favoriser l'utilisation de matériaux recyclés dans les chantiers en créant des débouchés pérennes et en économisant les matériaux naturels,
 - ▶ 6) mieux impliquer les maîtres d'ouvrages publics dans l'élimination des déchets générés par la réalisation de leurs commandes.
- Conformément aux objectifs départementaux, il convient de favoriser les matériaux biosourcés, le réemploi et le recyclage des matériaux de construction provenant des filières locales varoises.

Titre 2. DC Dispositions Communes à toutes les zones

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

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

- ⊕ Les OAP « Trame Verte et Bleue » mettant en valeur les continuités écologiques peuvent interdire certaines occupations du sol, il est impératif de s'y reporter (pièce 3 du PLU).
- ⊕ Le territoire communal fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt. Le PPRIF valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, pour les zones et secteurs qu'il concerne, les dispositions applicables. Entre le PPRIF et le PLU c'est toujours la règle la plus contraignante qui s'applique. Il est indispensable de consulter le document 4.2.5 (zonage du PPRIF) et le document 5 (règlement du PPRIF).

Sont interdits :

- Les éoliennes, sauf disposition contraire indiquée dans le règlement.
- Les centrales photovoltaïques au sol, hors secteurs prévus à cet effet et sauf disposition contraire indiquée dans le règlement.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière et activités de concassage, hors secteurs prévus à cet effet.
- Le stationnement supérieur à trois mois des caravanes, mobil home et résidences mobiles de loisirs, hors secteurs prévus à cet effet.
- Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles et les parcs résidentiels de loisirs, hors secteurs prévus à cet effet.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers, hors secteurs prévus à cet effet.
- Les dépôts extérieurs de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les parcs d'attraction.
- L'artificialisation et l'imperméabilisation des berges des cours d'eau dans les espaces règlementés par l'article DC6 « Marge minimum de recul des nouvelles constructions le long des cours d'eau, ruisseaux, fonds de vallon, talweg, canaux », hors travaux publics, et hors aménagements nécessaires à la sécurité des biens et des personnes justifiés par une étude hydraulique ou nécessaires à une restauration écologique justifiée par une étude écologique.
- Le stockage et le traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

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

- ⊕ Les OAP « Trame Verte et Bleue » mettant en valeur les continuités écologiques peuvent interdire certaines occupations du sol, il est impératif de s'y reporter (pièce 3 du PLU).
- ⊕ Le territoire communal fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt. Le PPRIF valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, pour les zones et secteurs qu'il concerne, les dispositions applicables. Entre le PPRIF et le PLU c'est toujours la règle la plus contraignante qui s'applique. Il est indispensable de consulter le document 4.2.5 (zonage du PPRIF) et le document 5 (règlement du PPRIF).

Rappel

- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone ou au secteur, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Sont autorisés :

- Dans toutes les zones, les reconstructions aux conditions suivantes :
 - ▶ La reconstruction à l'identique : application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme qui dispose : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa *reconstruction* à l'*identique* est autorisée dans un délai de dix ans (...). » sans augmentation de l'emprise au sol et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité face aux risques naturels. Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte à la sécurité publique.
 - ▶ La reconstruction d'un bâtiment détruit ou endommagé : application de l'article L152-4, alinéa 1° du code de l'urbanisme qui dispose : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la *reconstruction de bâtiments détruits* ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. » L'autorisation ne sera accordée qu'après avis de la commission consultative, en application du PPRIF.
- Dans toutes les zones, sauf dispositions contraires prévues dans les dispositions spécifiques à chaque zone, les usages et affectations des sols suivants :
 - ▶ Les équipements d'intérêts collectifs et services publics : locaux et bureaux accueillant du public, les administrations publiques et assimilées, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
 - ▶ Ces équipements sont autorisés en zone A et N dès lors que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux, qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - ▶ En aléa inondation : les équipements d'intérêts collectifs et services publics sont autorisés, sous réserve de recommandations, en Zones Basses Hydrographiques (ZBH).
 - ▶ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité et autres télécommunications ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.
 - ▶ Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (pylônes, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de postes électriques), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés.
 - ▶ Les antennes relais de radiotéléphonie sous conditions :
 - ▶ Mutualisation des dispositifs sur une antenne préexistante,
 - ▶ Accroche des antennes sur un seul mât,
 - ▶ Couleurs et matériaux en harmonie avec leur environnement immédiat ou possibilité de camouflage avec un habillage de végétation synthétique.
 - ▶ Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, sous réserve d'être :
 - ▶ Soit intégrés aux constructions ;
 - ▶ Soit posés en « surimposition » sur la toiture à condition que la surépaisseur soit inférieure à **15 cm** ;
 - ▶ Soit situés sur des ombrières photovoltaïques.
 - ▶ Soit posés au sol à condition
 - d'être limités à **30m²** de surface totale maximum de panneaux par unité foncière ;
 - que la puissance installée soit inférieure ou égale à 3KWc
 - que la hauteur totale au-dessus du sol ne dépasse pas 1,80 m
 - que l'installation soit destinée à l'alimentation électrique d'un bâtiment dont l'existence est légale
 - que les panneaux sont implantés au plus près du bâtiment et dans un rayon de maximum 15 m autour de celui-ci
 - que l'implantation des panneaux ne prennent pas place sur des espaces agricoles.
 - Rappel : l'installation peut être soumise à évaluation des incidences Natura 2000 si elle est réalisée pour tout ou partie à l'intérieur d'un site Natura 2000.
 - ▶ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :
 - ▶ Ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
 - ▶ Que le talus créé, ou la restanque créée, aient une hauteur inférieure à **2 mètres** ;
 - ▶ Que seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient utilisés ;
 - ▶ Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage et ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à celle définie à l'article DC10.
 - ▶ Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à conditions :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère de chacune des zones concernées ;
- Qu'elles constituent des activités ou services répondant aux besoins de la population de la zone ;
- Qu'elles n'entraînent pas de gênes ou de dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens en cas de panne, d'accident ou de dysfonctionnement.
- Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

Article DC 3. Mixité fonctionnelle

- Les chambres d'hôtes sont autorisées dans toutes les zones où la destination « habitation » est admise (respect de l'article L324-3 et s. du code du tourisme).

Article DC 4. Mixité sociale

- Les logements sociaux, locatifs ou non, l'accession sociale à la propriété et le logement locatif intermédiaire sont autorisés dans toutes les zones où la destination « habitation » est admise.
- Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme dans l'article L.151-15, le P.L.U. peut délimiter au plan de zonage, dans les zones urbaines et à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de **plus de 5** logements ou de **plus de 800 m²** de surface de plancher, **20%** des logements de ce programme doivent être affectés à des catégories de **logements sociaux** (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation). Le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure. Les zones concernées sont :
 - Les zones Ua, Ub, Ud, Uj, 1AUa, 1AUb, 2AUB et 2AUC.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article DC 5. Emprise au sol

- La définition de l'emprise au sol est consultable dans le lexique du PLU (pièce 4.1.2).
- Le pourcentage d'emprise au sol définit la surface constructible d'une **parcelle**.
- À chaque zone correspond un pourcentage de la surface du terrain affecté à l'emprise maximale des constructions et des annexes ou un plafond de Surface de Plancher en m² (articles 5 de chaque zone).
- Toutefois, si le taux d'emprise au sol, ou la surface de plancher, des constructions existantes (à la date d'approbation de la révision du PLU) excède la valeur réglementée précédemment, seront autorisées :
 - La restauration ou la reconstruction de bâtiments sur les emprises préexistantes à la date d'approbation de la révision du PLU.
 - Pour les constructions principales : l'extension, en une seule fois, des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite de **20 m²** de surface de plancher.
 - Pour les annexes : l'extension ou la création d'annexe, dans la limite **60m²** d'emprise cumulée (emprise existante et créée).
- Pour l'ensemble des zones :
 - L'emprise maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
 - Une seule piscine est autorisée par unité foncière : La taille du bassin des piscines est limitée à **32 m²**. Cette emprise est à ajouter aux règles d'emprise des articles 5.
 - Une construction enterrée ne constitue pas d'emprise au sol dès lors qu'elle n'affleure pas au niveau du sol : ainsi, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait en limite séparative et dans la bande de retrait par rapport à l'alignement de la voie ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire prendra les mesures nécessaires pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.
 - La profondeur du balcon est constitutive d'emprise au sol si la saillie est supérieure à **80 cm**.
 - Les débords de toiture dont la profondeur depuis la façade est supérieure à **1 mètre** sont constitutifs d'emprise au sol.



CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE :

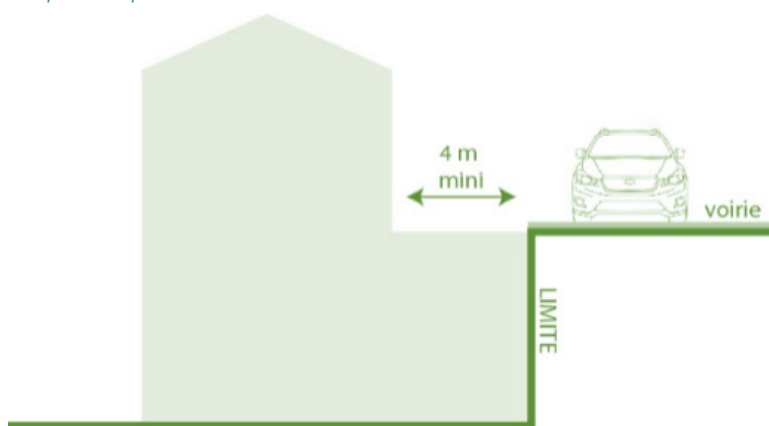
- En toutes zones : Pour les constructions existantes, une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm, est autorisée hors domaine public, au-delà des règles d'emprise définies dans chaque zone.
- En zones Ub, Uc, Ud, Ue et AU : En référence à l'article R151-42 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de 10% de l'emprise au sol ou de la surface de plancher indiquée à l'article 5 de chaque zone.

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

⊕ Les OAP « trame verte et bleue » mettant en valeur les continuités écologiques peuvent imposer des reculs, il est impératif de s'y reporter (pièce 3 du PLU).

- Article non réglementé pour les constructions et installations à destination « d'équipements d'intérêt collectif et services publics » lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.
- Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, emplacements réservés, cheminements piétons, trame verte, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
- Sauf disposition contraire prévue dans chaque zone, ou mentionnée dans les OAP, toute construction principale, et extension de construction existante, hors annexes, doit respecter un recul minimum de :
 - 25 mètres de l'alignement des Routes Départementales.
 - 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique des autres voies existantes, à modifier ou à créer.
 - 1 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique des cheminements piétonniers, à modifier ou à créer.
- En cas de dénivelé : seuls les niveaux de la construction situés en contrebas de la voirie sont autorisés à s'implanter en limite, conformément au schéma ci-après. La toiture de la construction autorisée en limite ne doit pas dépasser le niveau de la voirie sur une largeur de 4 mètres et devra disposer d'un système d'évacuation des eaux pluviales sur la parcelle.

➡ Exemple d'implantation



- Les reculs par rapport aux voies doivent être non-imperméabilisés et plantés sur la totalité de la marge de recul.
 - ▶ Seule une aire de stationnement et le chemin d'accès des véhicules motorisés peuvent y être aménagés à condition de disposer d'un système d'infiltration du pluvial.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas :
 - ▶ Des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
 - ▶ De reconstructions sur emprises préexistantes ;
 - ▶ dans les cas où il existe déjà des constructions en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;

- ▶ D'extension de constructions existantes : d'autres implantations pourront être admises au titre des adaptations mineures prévues dans les Dispositions Générales (DG15) du présent règlement.
- ▶ D'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
- ▶ D'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) : des implantations sont admises en bordure de voies internes à l'opération. Les éventuels retraits à l'alignement sont alors fixés en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.
- ▶ D'un terrain en forte pente : dans ce cas, une implantation des annexes sur l'alignement peut être autorisé ;
- ▶ Pour les panneaux photovoltaïques au sol qui alimentent la construction en électricité ;
- ▶ Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité des usagers des voies publiques et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou d'aménagement urbain.

Implantation des portails

- Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les portails devront être implantés en recul de **3 mètres** des limites de propriété.

Marges de recul le long des cours d'eau et talweg

- Marge minimum de recul des nouvelles constructions le long des cours d'eau, ruisseaux, fonds de vallon, talweg, canaux (sous réserve du respect du règlement du porter à connaissance inondation - document 4.1.4):
 - ▶ En zones U et AU :
 - » **10 mètres** de l'axe d'écoulement du Réal Collobrier.
 - » **2 mètres** de l'axe d'écoulement pour les autres cours d'eau, valats, vallons secs et talwegs.
 - ▶ En zones A et N :
 - » **30 mètres** de l'axe d'écoulement du Réal Collobrier.
 - » **10 mètres** de l'axe d'écoulement pour les autres cours d'eau, valats, vallons secs et talwegs.
 - ▶ Des reculs différents peuvent être admis ou imposés selon les conclusions d'une étude hydraulique spécifique.
 - ▶ Les extensions des constructions existantes et les annexes ne sont pas concernées par les alinéas précédents : toutefois, les extensions et annexes devront respecter une marge de recul de **2 mètres** minimum.
- À l'intérieur desdites marges de recul :
 - ▶ Toute disposition sera prise pour permettre l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux ;
 - ▶ À l'exception des voiries, des ouvrages techniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau, et de ceux permettant leur franchissement, toute construction est interdite y compris les clôtures bâties.
- En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

Constructions en sous-sol

- Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles :
 - ▶ de rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public,
 - ▶ de porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité de la nappe phréatique.
- Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait sur mitoyen et dans la bande de retrait par rapport à l'alignement de la voie ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

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

⊕ Les OAP « trame verte et bleue » mettant en valeur les continuités écologiques peuvent imposer des reculs, il est impératif de s'y reporter (pièce 3 du PLU).

- Rappel de l'article DG10 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose » : **Le règlement du PLU s'oppose au dernier alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme : celui-ci s'applique à l'ensemble du territoire de Collobrières.**
- Article non réglementé pour les constructions et installations à destination « d'équipements d'intérêt collectif et services publics », lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.
- Règles applicables aux constructions principales :
 - ▶ la reconstruction sur emprise préexistante est autorisée ;
 - ▶ pour les nouvelles constructions, l'implantation s'effectue à au moins **4 mètres** des limites séparatives, sauf dispositions spécifiques à chacune des zones.
- Règles applicables aux annexes à la construction principale :
 - ▶ Sauf dispositions spécifiques à chaque zone :
 - » Les annexes (pool-house, locaux techniques, garages, carports, abris bois, abris de jardin...) doivent être implantées à une distance minimale de **50 cm** des limites séparatives.
 - » Les terrasses, non couvertes, au niveau du sol naturel (terrasses de plain-pied n'ayant ni surélévation significative (moins de 60 cm) ni fondations profondes) sont autorisés jusqu'en limites séparatives.
- Implantation des **piscines** :
 - ▶ Les plans d'eau des piscines, couvertes ou non, et les bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de **2 mètres** des limites séparatives, excepté en zone **Ua** où la distance est d'**1 mètre**.
- Règles applicables aux terrains classés U, AU et aux STECAL **bordant une zone agricole A** :
 - ▶ Toute construction, y compris les annexes, doit respecter un recul de minimum **4 mètres** par rapports aux limites latérales ou de fonds de parcelle bordant une zone agricole (zone A ou ses secteurs au PLU), qu'elle soit cultivée ou non.
- Tout panneau photovoltaïque au sol qui alimente la construction en électricité (en autonomie totale ou partielle) n'est pas soumis aux règles de recul par rapport aux limites séparatives et de fonds de parcelle.

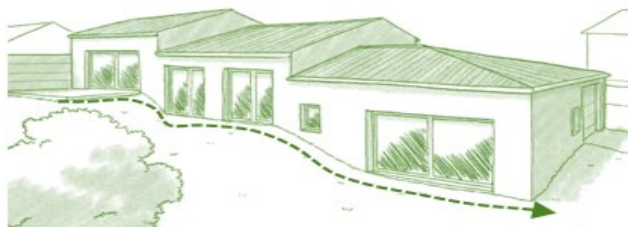
Article DC 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

- Article non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.
- Dans toutes les zones, la distance entre deux constructions doit :
 - ▶ Soit être nulle (constructions mitoyennes) ;
 - ▶ Soit ne pas être inférieure à **4 mètres**.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - ▶ Dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.
 - ▶ Aux piscines.

Article DC 9. Volumétrie et bioclimatisme

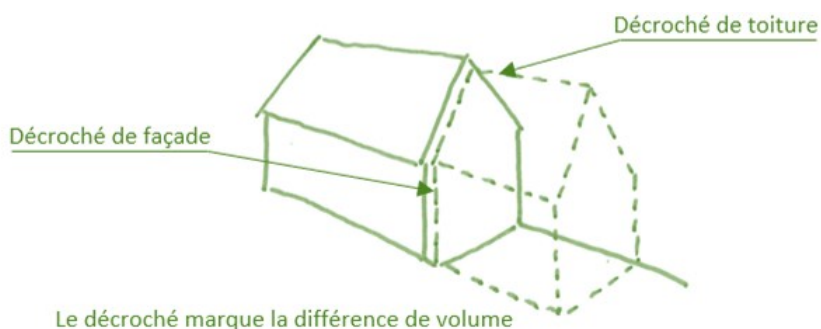
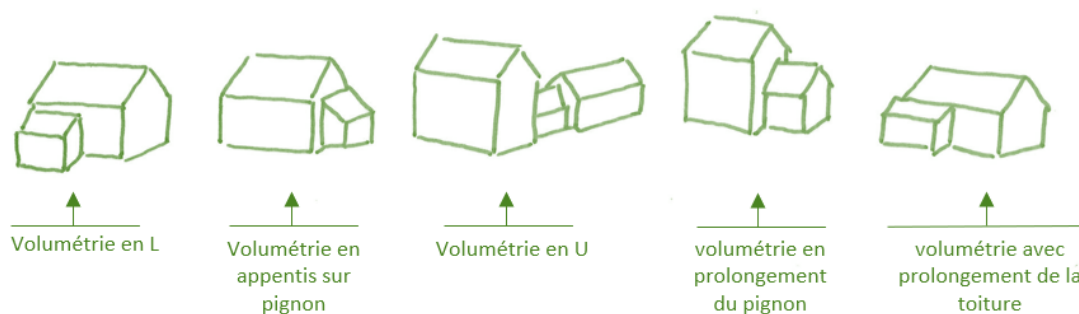
- Article non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.
- L'implantation et la volumétrie :
 - Pour limiter les terrassements, la construction et son faitage devront s'implanter de préférence parallèlement aux courbes de niveau.
 - Selon la topographie du site, la nouvelle construction doit être de préférence implantée au plus près de la limite supérieure du terrain pour pouvoir dégager le plus d'espaces libres et non artificialisés en contrebas.
 - L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal (préservation des îlots de fraîcheur) et limiter les exhaussements et affouillements.
 - Les terrassements seront les plus réduits possibles : la construction (y compris les annexes) devra s'adapter à la configuration topographique du terrain. Le pétitionnaire profitera des irrégularités et des dénivelés pour asseoir les niveaux du bâti et alléger la volumétrie de la construction.
 - Les pentes faibles seront privilégiées. Mais en cas de pente forte, les niveaux de construction seront en rez-de-chaussée (1 seul niveau r+0), si possible sur des ruptures de terrain. Voir schéma ci-après.

➡ Exemple d'implantation allégeant la volumétrie de la construction



- Positionnement et volumétrie des extensions :
 - En cas d'extension dans le prolongement du pignon avec un volume inférieur à la construction principale : un décroché de façade et un décroché de toiture sont imposés, marquant la différence de volume entre la construction principale et l'extension. Ce décroché doit marquer la hiérarchie entre la construction principale et l'extension.

➡ Exemples illustratifs



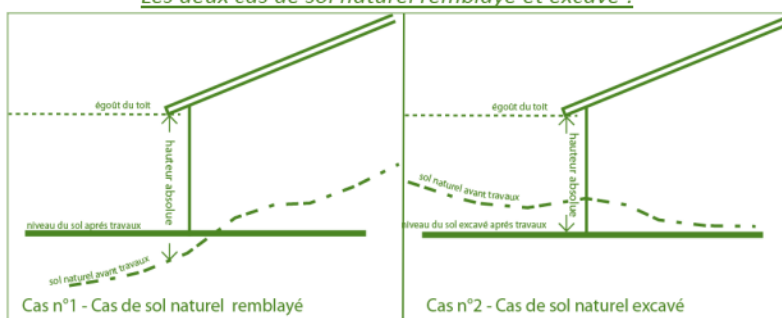
Article DC 10. Hauteur

- Article non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.
- En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, ils peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement. Ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans toute la mesure compatible avec les impératifs techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son choix d'implantation, et à l'autorité administrative de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité du site environnant.

Les calculs de la hauteur

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

Les deux cas de sol naturel remblayé et excavé :



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

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



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

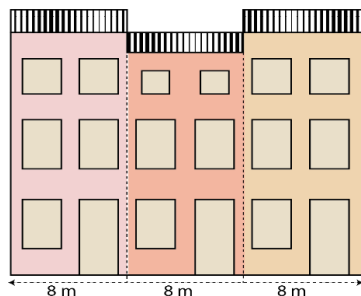
Dérogation aux règles de hauteur (articles L152-5-2 et R152-5-2 du code de l'urbanisme)

- En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction.
- La mise en œuvre de cette dérogation est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par les dispositions spécifiques de chaque zone du règlement du PLU. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

Hauteur maximale des constructions principales

- Chaque article 10 des différentes zones détermine la hauteur maximale des constructions principales.
- Dans les Zones Basses Hydrographiques (ZBH) identifiées au document n°4.2.5 du PLU, la hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est majorée de :
 - ▶ +1,4 mètres en ZBH « écoulement modéré » (hachures jaunes sur les planches du document 4.2.6).
 - ▶ +0,40 mètres en ZBH « écoulement diffus » (hachures vertes sur les planches du document 4.2.6).
- Hauteur cadencée :
 - ▶ En cas d'opération d'ensemble, la hauteur doit être cadencée par tranches de **4 à 10 mètres** de linéaire de façade et différenciées dans leur hauteur par des variations altimétriques allant de 30 cm à 1,00 mètre.

➡ Croquis de la hauteur cadencée : exemple des variations de hauteur tous les 8 m



- Tous les dispositifs installés en toiture (édicules techniques, dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable installés en toiture, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, rehaussement de couverture pour isolation thermique, etc.) doivent être intégrés dans la toiture ou en surimposition pour limiter leur impact visuel.
- Dans le cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant la hauteur doit correspondre
 - ▶ Soit au maximum à la hauteur initiale du bâtiment préexistant (à la date d'approbation de la révision du PLU et régulièrement édifiées) si celle-ci est supérieure à la hauteur réglementée dans les dispositions spécifiques à chaque zone,
 - ▶ Soit à la hauteur réglementée dans les articles 10 de chaque zone.

Hauteur maximale des ANNEXES aux habitations dont garages et abris de jardins (à l'égout du toit)

- La hauteur autorisée maximale des annexes (abris bois, abris de jardin, carports, local technique, garage, pool house, etc.) est de **3,50 mètres**, sauf indication contraire prévue dans les dispositions spécifiques propres à chaque zone.

Hauteur maximale des CLÔTURES

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à **1,80 mètres**, sauf dispositions contraires prévues dans chaque zone.
- En cas de construction autorisée de mur bahut, ce dernier ne peut excéder **0,50 mètre** de haut.

Hauteur maximale des mâts d'éclairage privés

- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée, en dehors de l'éclairage le long des voies, est de **5 mètres**.

Hauteur maximale des restanques ou murs de soutènement

- Chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser une hauteur de **1,50 mètres**.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dispositions communes à toutes les zones

- Si la construction* est située dans un périmètre de Monument Historique l'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France (**ABF**) est imposé.
- Les constructions* doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions* avoisinantes. Les constructions* ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives urbaines. Ces constructions* et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, et en application de l'article **R111-27** du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Sur les versants aménagés en terrasses, l'orientation des constructions* se fera parallèlement aux restanques. Ces dernières devront être préservées ou, par exception, reconstituées avec les pierres du site.
- Les articles suivants (dispositions communes DC11 à DC19), ne sont pas applicables aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf si le règlement en dispose autrement.

Article DC 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses

- Article non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.
- Sauf dispositions contraires indiquées dans chaque zone, les toitures sont simples, à 1 ou plusieurs pentes. Le pan le plus long doit être implanté parallèlement à la topographie. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 28% et 35%.
- Les toitures en pente sont réalisées :
 - ▶ en tuiles romanes, rondes canal ou romanes emboîtantes, de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes variées).
 - ▶ Les tuiles plates mécaniques dites « Marseillaises » sont autorisées si préexistantes (en remplacement, en cas d'extension...).
 - ▶ Les plaques sous toiture non recouvertes sont interdites.

➞ Les différents types de tuiles (UDAP-CAUE du Var)





CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE :

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, les matériaux des toitures absorbant peu le rayonnement solaire sont imposés, en proscrivant les tons foncés et privilégiant les tons plus clairs possédant un fort pouvoir réfléchissant (albédo).

Ainsi, les couleurs des tuiles vives orangées ou rouges sont interdites.

- Le bois, le verre, ou le métal, sont admis **en toiture**, à condition de ne concerner que :
 - Soit : la toiture des extensions, mesurées et directes, des constructions ;
 - Soit : la toiture des parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
 - Soit : pour le verre, les parties de construction permettant un éclairage zénithal.
 - Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du bois, verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble des toitures de la construction.
- Les toitures des abris de jardin peuvent être en imitation tuile, bois, résine ou métal.
- Les gouttières devront être d'aspect « zinc » ou de coloris beige.
- Les équipements, machineries de toute sorte tels que notamment les chaufferies, extracteurs, ventilateurs, élévateurs, blocs de climatisations, souches, etc. qui ne peuvent être installés à l'intérieur des bâtiments devront être considérés comme des éléments constitutifs du bâti. Ils devront être regroupés et intégrés architecturalement en blocs.

Faîtage

- Monté avec les mêmes tuiles de couverture.

Ouverture en toiture, toitures terrasses et débords de toiture

- Les débords avals de la couverture doivent être constitués :
 - soit par une corniche,
 - soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation,
 - soit par un avant-toit de type casquette, destiné à protéger du rayonnement solaire estival, et uniquement dans le cadre d'une architecture contemporaine.
- Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépi de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. La tuile utilisée sera identique à celle de la toiture.
- Les débords de la toiture doivent être obligatoirement accompagnés par une gouttière.
- Les toitures terrasses suivantes sont autorisées :

Séchoirs : la toiture est conservée, la terrasse est à l'abri de la pluie

Les Sèches Figues : Ils sont autorisés en tant qu'éléments saillant sur la toiture, avec rampant en amont et en aval, sans détoiturer, à l'abri de la pluie, et en retrait par rapport au nu de la façade (cf. schéma ci-contre) ⇨



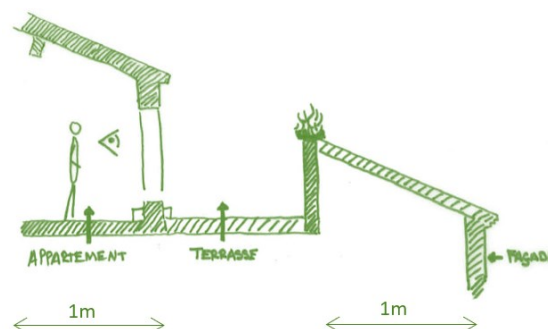
Coupe façade



Coupe en travers

Souleillados : une partie est détoiturée pour laisser place à la terrasse

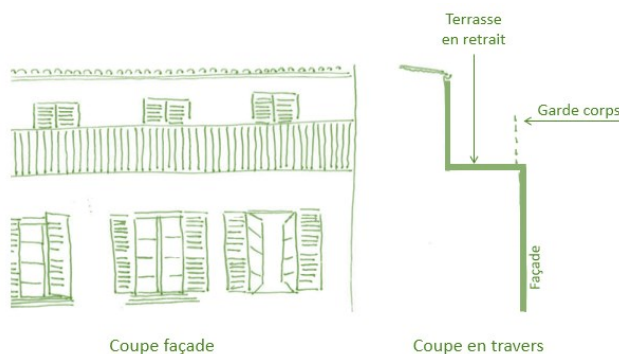
Les « souleillados » : Ils sont autorisés pour favoriser l'ensoleillement, notamment dans les bâtiments anciens et pour inciter à la réhabilitation. Les souleillados sont autorisés s'ils sont inclus dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage. La surface ouverte dans la toiture ne concernera pas plus de 30% de la surface du versant de toiture concerné. Les Souleillados doivent être à minimum 1 m des limites séparatives. Pour une bonne évacuation des eaux pluviales, la pente de la terrasse est comprise entre 1 % et 2 %. (cf. schéma ci-contre) ⇨



Terrasse Marseillaise : terrasse en retrait avec garde corps

Les « terrasses Marseillaises » : elles sont autorisées en dernier niveau, et en retrait par rapport au niveau inférieur. Corniche et garde-corps sont imposés. Pour une bonne évacuation des eaux pluviales, la pente de la terrasse est comprise entre 1 % et 2 %. (cf. schéma ci-contre) ⇨

Les débords de toiture sont autorisés.



- Les toitures terrasses plates sont autorisées pour les constructions à destination d'équipements collectifs ou nécessaires aux services publics. Voir les dispositions spécifiques à chacune des zones, pour les constructions ayant d'autres destinations.

Garde-corps

- Les balustres en guise de garde-corps sont interdits.

Panneaux photovoltaïques, thermiques et capteurs solaires

- Sauf dispositions contraires prévues dans les zones, les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées tel que prévu à l'article DC2, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures...). Les surimpositions en toiture sont également autorisées. Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction* ou masqués. Il est préconisé de les installer en priorité sur les annexes*, les toitures basses ou les auvents.
- Cas des toitures terrasses : Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés.
- Cas des toitures pentues : Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture : ils seront soit intégrés à la toiture, soit installés en surimposition de 15 cm parallèlement à la toiture.
- Ces installations doivent faire l'objet d'un photomontage lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (pièce n°6 de la demande).

➡ Illustrations des installations photovoltaïques interdites ou autorisées en cas de toitures pentues



⬆ Interdit

➡ Exemple de tuiles solaires



Autorisé ⬆



Autorisé ⬆



Autorisé ⬆



Autorisé ⬆

Article DC 12. Façades

- Article non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.

Enduits

- Les enduits de façades doivent présenter un grain fin (finition frottée ou lissée). Selon les zones, la chaux peut être imposée (voir les dispositions spécifiques propres à chaque zone).
- Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les bâtiments, sur toutes leurs faces et leurs volumes, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs.

Revêtements

- Sauf dispositions contraires indiquées dans chaque zone : sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- Dans une logique de développement durable, le bois, le verre ou le métal, peuvent être admis en façades.

➡ Exemples illustratifs d'extensions d'habitations, respectant une hiérarchie secondaire au volume principal, et présentant un aspect verre ou métal en façade



Couleurs

⊕ Cf. Palette chromatique disponible en mairie

- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et doit respecter la palette de couleurs consultable en mairie.
- Pour que le nuancier chromatique soit réussi, quelques principes doivent être appliqués :

- alterner les couleurs entre constructions principales ;
- ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries ;
- différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments principaux voisins ou face à face ;
- peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.



CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE :

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire sont imposés, en proscrivant les tons foncés et privilégiant les tons ocres plus clairs, possédant un pouvoir réfléchissant plus élevé (albédo) : toutefois le blanc pur reste interdit.

- Les couleurs vives, le blanc pur et les tons pierres blanches, gris clair ou calcaires sont interdites.
- L'aspect extérieur des annexes (garages, abris piscine...) doit s'harmoniser avec la construction principale : même matériaux, coloris identique.
- L'aspect extérieur des abris de jardin et des locaux techniques devra s'intégrer dans l'environnement (teinte bois, plantations aux abords, ...).
- Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.
- Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les façades, lorsque celles-ci sont situées à l'alignement, et être composées en harmonie avec celles-ci.

Article DC 13. Éléments et ouvrages en saillie

- Article non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.

Antennes paraboliques

- L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont interdites.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.
- Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit, ni installées à l'égout du toit.
- Leur implantation en pied de cheminée est à favoriser. Elles seront impérativement :
 - ▶ Plates et compactes,
 - ▶ Translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants,
 - ▶ Et disposer d'une superficie inférieure à 1600 cm².



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

CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE : LE CONFORT D'ETE

- Le confort d'été doit être recherché prioritairement au moyen de dispositifs passifs tel que le puits provençal, dans la perspective d'une consommation énergétique et d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible.
- En cas d'impossibilité technique, il est possible de recourir à un système de climatisation.
- La climatisation collective devra être recherchée. En dernier recours, les systèmes de climatisation non collectifs sont autorisés.
- Les nuisances thermiques, causées par les dégagements de chaleur et les rejets d'air chaud dans l'atmosphère des souffleries des climatiseurs et pompes à chaleur, qui contribuent à aggraver le réchauffement climatique, devront être les plus réduites possibles et ne devront pas augmenter l'îlot de chaleur urbain pour le voisinage.

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être le moins visible possible.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie : les blocs extérieurs doivent être encastrés dans le mur et dissimulés derrière des dispositifs architecturaux (en imposte ou en allège) afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

➞ Exemples de dissimulation des appareils de climatisation depuis l'espace public :



- En cas d'impossibilité d'encastrer les climatiseurs ou les pompes à chaleur.... Ceux-ci seront installés dans les combles, ou derrière une enseigne commerciale, ou bien dissimulés derrière des dispositifs architecturaux. Les nuisances sonores liées à la soufflerie des climatiseurs et pompes à chaleur devront être les plus réduites possibles.

➞ Exemples de dissimulation autorisée des appareils de climatisation et pompes à chaleur



- Le raccordement des écoulements des climatiseurs ne pourra pas être réalisé directement sur la voie publique : un raccordement aux gouttières du bâtiment sera imposé.
- Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles et les cheminements de goulottes extérieures visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - ▶ Soit en étant intégrés dans la façade (dans la maçonnerie),
 - ▶ soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public,
 - ▶ soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue. Toute disposition sera prise pour éviter la vue sur les appareils et éviter les nuisances sonores.
- En cas d'impossibilité technique dûment démontrée, les blocs pourront être visibles depuis le domaine public sous réserve de la mise en place d'un dispositif architectural permettant une bonne intégration tant au niveau des couleurs que des matériaux, et que ces derniers n'entravent pas la bonne circulation des piétons, des PMR et des véhicules.

Souches de cheminées et d'ascenseurs

- Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades.
- Les souches d'ascenseur doivent être simples, recouvertes du même enduit que les façades, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

Article DC 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

- En l'absence de Règlement Local de Publicité (RLP), les dispositions du Règlement National de Publicité (RNP) s'appliquent, conformément aux articles L581-1 et suivants et aux articles R-581-1 et suivants du code de l'environnement.
-

Article DC 15. Ouvertures

- Article non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.

Fenêtres et volets

- Sont autorisés les volets persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre).
- Les volets roulants sont autorisés sous conditions selon les zones.
- Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer de préférence à l'intérieur des locaux commerciaux.
- Les volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisés à condition de ne pas entraver la sécurité publique.

Couleurs

✚ Cf. *Palette chromatique en annexe du présent règlement (pièce 4.1.2 du PLU)*

- Les portes d'entrée en bois ne peuvent être que vernies ou lazurées.
- Les menuiseries devront être peintes : Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres.

Encadrements des fenêtres et volets

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

Portes

- Encadrements des portes :
 - ▶ Les portes anciennes et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservés.
 - ▶ Les encadrements devront être conservés ou restaurés : soit peints au badigeon, soit en relief en pierre suivant les styles architecturaux.
- Volets et fermeture des portes :
 - ▶ Les ouvertures de vantaux des portes sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
 - ▶ Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.
- Seuils des portes :
 - ▶ Les seuils et les emmarchements en pierre (notamment calcaire) seront conservés et restaurés.

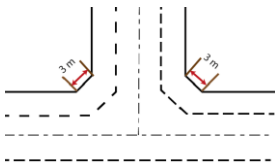
- ▶ Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.
- Menuiseries des portes de garages et de remises :
 - ▶ Les portes de garage seront pleines.
 - ▶ En cas de changement de destination, l'encadrement des portes de remises ou de fermes devra être conservé.

Article DC 16. Clôtures, murs de soutènement

⊕ Les OAP « trame verte et bleue » mettant en valeur les continuités écologiques peuvent imposer des règles relatives au clôtures, il est impératif de s'y reporter (pièce 3 du PLU).

- Article non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.
- La hauteur maximale des clôtures est réglementée à l'article DC10.
- Les clôtures en bordure des voies doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- Les clôtures situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile doivent comporter, au droit de l'alignement de la voie, un pan coupé à 45° d'une longueur de 3 mètres minimum installé perpendiculairement par rapport à la bissectrice de l'angle (ou une courbe inscrite dans ce pan coupé).

➡ Croquis du pan coupé



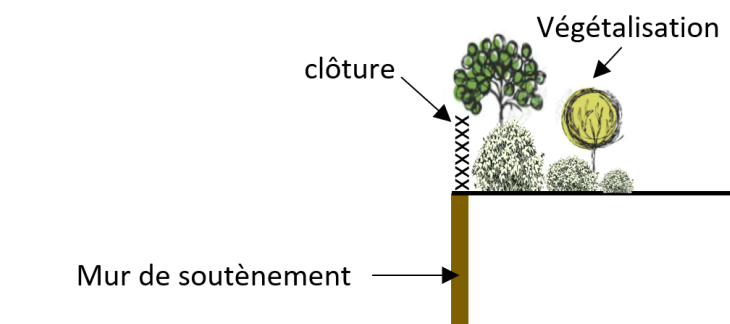
- Les clôtures, y compris les murs, doivent être hydrauliquement perméables en toutes zones (elles doivent assurer la libre circulation des eaux).
- Sauf disposition contraire précisée dans le règlement spécifique des zones, les clôtures doivent être écologiquement perméables.
- Implantation des **clôtures** :
 - ▶ Les clôtures s'implantent en limites séparatives, sauf dispositions spécifiques prévues dans le règlement.
 - ▶ Les clôtures s'implantent à minimum **4 mètres** de l'axe des cours d'eau pérennes, et **2 mètres** de l'axe des cours d'eau non pérennes.
- Les murs constitutifs des clôtures, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierres ou blocs de parement.
- Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures, lorsque celles-ci sont constituées de murs ou murs-bahuts, et être composées en harmonie avec celles-ci.
- Sont autorisées, sauf disposition contraire précisée dans le règlement spécifique des zones :
 - ▶ Les clôtures constituées de haies vives.
 - ▶ Les clôtures grillagées, doublées ou non de lamelles occultantes, ou d'une haie vive.
 - ▶ Les clôtures constituées d'un mur bahut d'une hauteur de **0,50 mètre** maximum, enduit ou en pierre naturelle, surmonté d'une grille à barreaudage ou d'un grillage : la hauteur totale devra respecter la hauteur indiquée à l'article DC10 ;
 - ▶ La reconstruction de murs existants.
 - ▶ Les clôtures en lames persiennées (non pleines, non occultantes) de coloris bois ou gris, coté voirie et espaces publics. Elles pourront être occultantes en limites séparatives.
 - ▶ Les clôtures en bois ou d'aspect bois (types ganivelles et claustras de bois).
- Sont interdits en toutes zones :

- ▶ Les bâches, cannisses, brises vues.
- ▶ Les panneaux métalliques ou en béton moulés décoratifs.

Murs de soutènement

- Les murs de soutènement et talus seront réalisés de préférence en pierres locales appareillées ou recevront un enduit teinté dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou un badigeon de couleur choisi dans la palette de couleur du sol existant, le blanc étant interdit.
- Leur hauteur est règlementée à l'article DC10.
- Les murs en enrochements cyclopéens et les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement seront impérativement végétalisés.
- Toutefois, exclusivement dans la zone A, cette disposition ne fait pas obstacle au maintien ou à la reconstitution des anciennes terrasses, ou à la création de nouvelles terrasses lorsque la déclivité du sol les rend indispensables à la mise en culture.

🔄 Croquis des clôtures autorisées en cas de mur de soutènement



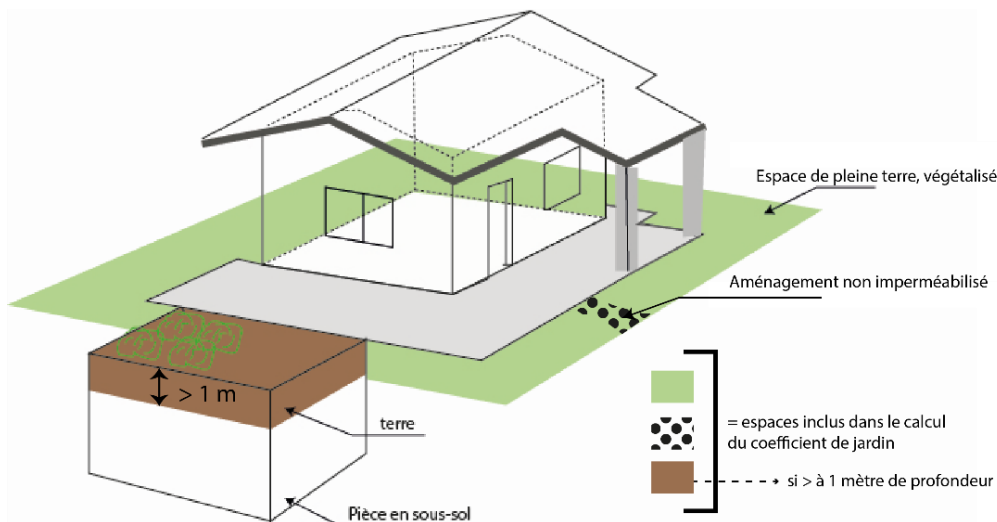
Article DC 17. Coefficient de jardins

⊕ Les OAP « trame verte et bleue » mettant en valeur les continuités écologiques peuvent imposer des règles relatives aux espaces non bâtis et aux jardins, il est impératif de s'y reporter (pièce 3 du PLU).

Définition du coefficient de jardin

- Un coefficient de jardin est appliqué dans plusieurs zones du PLU :
 - ▶ Définition du coefficient de jardin : proportion de surfaces libres et non imperméabilisées, permettant l'infiltration des eaux pluviales et favorables à la nature en ville.
 - ▶ Il s'agit de la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle qui ne peut en aucun cas être imperméabilisée soit par une dalle surmontée (ou non) par une construction, soit par un aménagement en sous-sol situé à moins d'1 mètre de la surface.

🔄 Schéma concept du coefficient de jardin



Prescriptions

- Ces espaces peuvent être éco-aménagés ou faire l'objet d'un aménagement à dominantes végétale en pleine terre.
- Y sont autorisés :
 - ▶ Les terrasses de bois permettant l'infiltration des eaux pluviales.
 - ▶ Les voies d'accès et cheminements piétons constitués de matériaux perméables.
 - ▶ Le stationnement non imperméabilisé des véhicules.
 - ▶ Les bassins de rétention paysagers.
 - ▶ Les systèmes de compensation à l'imperméabilisation.
- Ces espaces doivent impérativement comporter **50% d'espaces verts plantés ou rocheux**, en pleine terre végétale ou en relation directe avec les strates du sol naturel : La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. La pleine terre est associée à une épaisseur supérieure à 1 mètre.
- Article non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.

Article DC 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Les OAP « trame verte et bleue » mettant en valeur les continuités écologiques peuvent imposer des règles relatives aux espaces non bâtis et aux jardins, il est impératif de s'y reporter (pièce 3 du PLU).

- Végétation à favoriser dans les espaces libres de toutes constructions, les espaces de coefficient de jardins, les espaces verts à protéger :
 - ▶ Ces espaces doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.
 - ▶ Ils doivent être plantés avec des espèces adaptées au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage végétal environnant (dans un but de respect des sites, des couleurs, de la typologie végétale) et entretenues.
 - ▶ Il est fortement conseillé de les aménager en jardins secs, afin d'économiser les ressources en eau, composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat xérothermique (grande sécheresse estivale).
 - ▶ Les espèces mellifères seront privilégiées.
 - ▶ Les espèces allergisantes sont à éviter.
 - ▶ Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.
 - ▶ Les nouvelles haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
 - ▶ Tout arbre doit être planté en pleine terre (épaisseur du sol de minimum 1 mètre) de façon à lui permettre un développement racinaire optimal.

- ▶ Tout arbre à hautes tiges abattu doit être remplacé par la plantation d'une espèce adaptée au climat méditerranéen.
- Aménagement végétal à réaliser, sans concurrence avec la défense incendie et le maintien de l'état débroussaillé autour des constructions :
 - ▶ Les délaissés devront impérativement être plantés.
 - ▶ Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
 - ▶ Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place par tout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques (voir l'arrêté figurant en pièce 4.12 du PLU).
 - ▶ Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôture végétalisée, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation et extension d'habitation, voisines d'une parcelle classées en zone Agricole (A et ses secteurs au PLU), qu'elle soit cultivée ou non. Ces espaces tampons seront implantés en limites séparatives et fonds de parcelle. Ils figureront sur les plans des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- Gestion du pluvial :
 - ▶ Les systèmes de rétention des eaux de pluies sont autorisés dans les espaces libres, les jardins et les espaces verts à protéger : Un traitement paysager, avec plantations buissonnantes, des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuent à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).
 - ▶ Les espaces dédiés aux cheminements piétons ou doux sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage ; ils devront assurer une perméabilité hydraulique.
 - ▶ Les affouillements et/ou les exhaussements du sol non liés à l'exploitation agricole ou forestière ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère et qu'ils n'entraînent pas une augmentation des phénomènes de ruissellement.
- Parcs de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 100m² ; ceux-ci doivent :
 - ▶ Soit être traités avec des plantations à raison d'un ratio d'un arbre (espèce méditerranéenne formant ombrage) pour quatre emplacements de voitures. Le tracé des plantations :
 - ▶▶ Peut-être regroupé ou dispersé sur l'ensemble du parc de stationnement ;
 - ▶▶ Ne doit pas gêner l'implantation des ombrières photovoltaïques ;
 - ▶▶ Devra être ondulant et si possible non linéaire.
 - ▶ Soit comporter des ombrières photovoltaïques.
- Prescriptions graphiques règlementaires :
 - ▶ Les espaces indiqués comme « *Espaces verts protégés* » et les « *Espaces Boisés Classés* » sont reportés aux documents graphiques (pièces 4.2. du PLU) et sont également règlementés dans les Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièce 4.1.3. du PLU).
 - ▶ Ils représentent des secteurs végétalisés, ou à végétaliser, qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer la qualité paysagère au sein des espaces bâtis.
 - ▶ Y sont autorisés :
 - ▶▶ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
 - ▶▶ les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publiques.
 - ▶▶ les installations démontables ou ponctuelles et le stationnement non imperméabilisé.
 - ▶ Ces prescriptions ne font pas obstacle à l'application de l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 sur le débroussaillage.

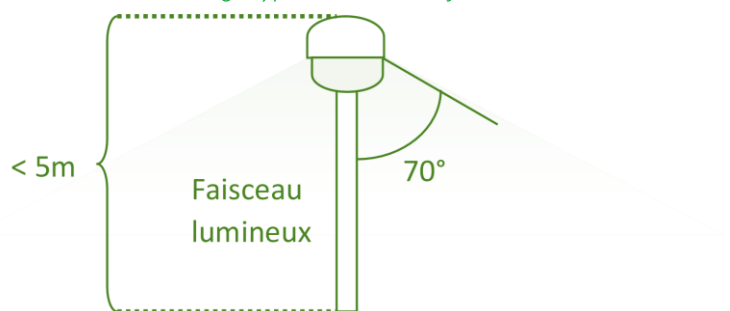
Article DC 19. Éclairages

⊕ Les OAP « trame verte et bleue » mettant en valeur les continuités écologiques peuvent imposer des règles relatives à l'éclairage, il est impératif de s'y reporter (pièce 3 du PLU).

- Article non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.
- La hauteur maximale des éclairages est réglementée à l'article DC10.

- Seuls sont autorisés les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation du projet.
- Les éclairages émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale. L'éclairage vers le haut est proscrit.

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



- Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile).
- Les éclairages à détecteurs ou à minuteurs sont à privilégier.
- L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction.
- Les éclairages à privilégier sont : Leds avec une température de couleur ≤ 2400 ° Kelvin, sans UV (moindre impact sur la faune) et une efficacité lumineuse ≥ 70 watt soit 700 à 1000 lumens.
- L'installation des éclairages est à privilégier sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.
- Éviter la pose de luminaires en console sur façades habitées, à proximité des fenêtres, notamment quand celles-ci sont équipées de volets persiennés.

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article DC 20. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ Les OAP « trame verte et bleue » mettant en valeur les continuités écologiques peuvent imposer des règles relatives au stationnement des véhicules, il est impératif de s'y reporter (pièce 3 du PLU).

Localisation de l'aire de stationnement

- En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Dérogation en cas de dispositif de recharge électrique

- En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la

mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage ».

Les dispositions suivantes s'appliquent à toutes les zones, sauf dispositions contraires prévues aux articles 20 de chaque zone :

- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les aires de manœuvres sont impérativement situées sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces dédiés au stationnement extérieurs sont conçus afin d'assurer leur perméabilité, dans le but de limiter l'artificialisation des sols, ou de réduire le ruissellement pluvial.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct ouvert et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Le changement d'affectation des garages existants est autorisé, sauf en zone Uap. La ou les places de stationnement supprimées doivent être repositionnées à l'intérieur de la construction ou sur la parcelle concernée.
- Caractéristiques techniques des stationnements :
 - ▶ Pour les 4 roues : La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est au minimum de 5m x 2,5m soit **12,5m²**. La superficie des accès et dégagements à prendre en compte est également de **12,5 m²**, laquelle peut être mise en commun en cas stationnement multiples.
 - ▶ Pour les 2 roues motorisées : La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est au minimum de 1,20 m x 2,30 m (y compris les accès et dégagements). Les emplacements sont situés sur le terrain d'assiette du projet.
 - ▶ Une aire de livraison correspond à deux emplacements de stationnement pour les 4 roues (y compris les accès et dégagements).
 - ▶ Les places commandées ou en enfilades sont interdites.

Les dispositions suivantes s'appliquent à toutes les zones, sauf dispositions contraires prévues aux articles 20 de chaque zone : Nombres de places de stationnement pour véhicules motorisés 4 roues :

- Destination habitation :
 - ▶ Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.
 - ▶ Il doit être réservé **1 place** aux visiteurs par tranche entamée de **5 logements**.
 - ▶ Pour toute création de logement :
 - **1 place** de stationnement pour tout logement dont la SDP est inférieure ou égale à **70 m²** ;
 - **1 place** de stationnement pour tout logement social;
 - **2 places** de stationnement pour tout logement au-delà de **70 m²** de SDP;
 - ▶ La création de boxes sur les espaces de stationnement aériens est interdite.
- Destination hébergement : **1 place** de stationnement pour **2 hébergements** (équipement d'accueil des personnes âgées, résidences seniors, hôtellerie, hébergement touristique...)
- Destination commerces : **1 place** de stationnement par tranche entamée de **30 m²** de SDP + 1 place livraison si la SDP du local commercial, ou de l'ensemble commercial, est > à 100 m².
- Destination bureau et services du secteur tertiaire: **1 place** de stationnement par tranche entamée de **40 m²** de SDP.
- Destination artisanat, entrepôt, industrie, hangars agricoles : **1 place** de stationnement par tranche entamée de **40 m²** de SDP + 1 place livraison à partir de 100m² de SDP.
- Destination hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les 25 premières, et 0,5 places par chambre à partir de la 26ème et au-delà.
- Destination restauration (sur place ou à emporter) : **1 place** de stationnement pour **20 m²** de salle de restaurant ou de terrasse destinée à la clientèle.
- Destination équipements d'intérêt collectif et service public :

- ▶ Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
- La norme applicable aux destinations non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces destinations sont le plus directement assimilables. Dans le cas d'un détachement de parcelle d'une propriété bâtie, le solde de terrain comportant la construction existante initiale devra conserver le stationnement existant préalablement au détachement.
- Ces obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination d'une construction existante.
- *Exceptions* : Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice dont il est propriétaire ou dans un parc de stationnement avec un bail de longue durée.
- A partir de **50 places** de stationnement créées, un dispositif de recharge pour les véhicules électriques, à hydrogène ou hybrides rechargeables est exigé par tranche entamée de 20 places de stationnement.

Article DC 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

Les dispositions suivantes s'appliquent à toutes les zones, **sauf Uap**

- Le stationnement des 2 roues doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 0,75 m² pour un vélo.
- Les espaces de stationnement 2 roues doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Stationnement des engins à deux roues :
 - ▶ Pour les constructions* à destination d'habitation* : 1 place pour 60 m² de surface de plancher*.
 - ▶ Pour les établissements d'enseignement : 15m² de surface de stationnement par classe.
 - ▶ Pour les constructions* à destination commerciale, de bureaux et les équipements collectifs* : 5 places pour 100 m² de surface de plancher*.

Article DC 22. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
- La création ou la modification d'un accès nécessite l'autorisation du gestionnaire de la voirie (la Commune ou le Département).
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Accès aux personnes à mobilité réduite et handicapées physiques
 - ▶ Toutes dispositions doivent être prises pour permettre la mobilité des personnes handicapées physiques aux abords et à l'intérieur des constructions* ou installations, selon la réglementation en vigueur.

- Les dispositions architecturales et les aménagements propres à assurer l'accessibilité des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes, avec ou sans travaux, satisfont aux obligations définies aux articles 2 à 19 de l'arrêté du 8 décembre 2014 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-7 à R. 111-19-11 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 14 du décret n° 2006-555 relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public.

Article DC 23. Voirie de desserte

- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées* dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions* envisagées.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir :
 - Elles doivent satisfaire aux dispositions inscrites dans le règlement du PPRIF, titres 6 « applications applicables à la voirie », pages 25 à 30. Le règlement du PPRIF figure dans les Annexes Générales du PLU, pièce n°5. Leur largeur minimale doit être de **4 mètres**, toutefois le règlement du PPRIF peut autoriser une largeur inférieure selon certaines conditions, ou imposer une largeur supérieure selon les projets.
 - Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- En cas de projet d'aménagement d'ensemble : Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats et des cheminements adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite d'une largeur minimale d'1,50 mètre.
- Toute nouvelle voirie (privée ou publique) doit prévoir des aménagements pour la circulation des piétons et des cycles.

Article DC 24. Eau potable

- En toutes **zones U et AU**, toute nouvelle construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.
- En **zones A ou N** : Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine). Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource est soumise à autorisation préfectorale.
- Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.
- Les constructions* ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

Article DC 25. Assainissement

Sauf dispositions contraires écrites dans le règlement propre à la zone :

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, située en zone desservie par l'assainissement collectif, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
- Les propriétaires des immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées peuvent être astreints par la commune, pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation, à verser une

participation pour le financement de l'assainissement collectif (conformément à l'article L1331-7 du code de la santé publique).

- **En zone non desservie par l'assainissement collectif**, ou en l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau collectif, l'assainissement non collectif est autorisé à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités.
 - ▶ Dans ce cas le terrain d'assiette du projet est inconstructible si le système d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peut y être implanté.
 - ▶ Toute construction doit être implantée à plus de **5 mètres** de l'installation d'assainissement non collectif.
 - ▶ Une distance minimale de **3 mètres** devra être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant).
 - ▶ Le système d'assainissement non collectif doit être implanté à une distance minimale de **3 mètres** des limites séparatives et de fond de parcelle.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.
- Le raccordement des gouttières au réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Rejets industriels

- Les rejets non domestiques font l'objet d'une convention et d'une autorisation à solliciter auprès de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.
- Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel (caniveau, ruisseau, nappe phréatique, etc.) qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur. L'évacuation des eaux résiduelles artisanales ou industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.
- L'autorisation d'un lotissement artisanal ou industriel, ou d'une opération d'aménagement d'ensemble, peut être subordonnée à sa desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduelles industrielles qui après qu'elles aient subi un prétraitement approprié, les conduise soit aux réseaux publics d'assainissement, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet au milieu naturel.

Eaux de vidange des bassins et piscines

- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées en application de l'article R1331-2 du code de la santé publique. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. **Les vidanges**

de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites. Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

- Une fois remplie, il n'est pas conseillé de vider sa piscine. Seul l'appoint en eau est toléré après la saison hivernale.

Article DC 26. Pluvial

⊕ *Les OAP « trame verte et bleue » mettant en valeur les continuités écologiques peuvent imposer des règles relatives à la gestion du pluvial, il est impératif de s'y reporter (pièce 3 du PLU).*

- Définition :
 - ▶ Une surface imperméabilisée est une surface sur laquelle l'eau de pluie ne peut plus s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments (constructions, piscines, terrasses...) ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (toitures, toitures terrasses, bitume, enrobé, bi couche, asphalte, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.) et les sols stabilisés (matériaux compactés).
 - ▶ Afin d'inciter à la désimperméabilisation et à l'utilisation de revêtements perméables (revêtements 100% perméables de type enrobé drainant, béton poreux, pavé drainant/enherbé...), les surfaces réalisées avec ce type de matériaux (places de parking, voies d'accès, ...) sont comptées comme des surfaces perméables.
 - ▶ Les stationnements seront préférentiellement réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables.
 - ▶ Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction devront prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toiture à destination de l'arrosage de jardin.
- Règles générales applicables à toutes les zones, sauf Ua, Uap et Uah :
 - ▶ Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration.
 - ▶ Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme, dès lors que la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 20 m².
 - ▶ Les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.
 - ▶ Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
 - ▶ Les aménagements n'ayant aucune incidence nouvelle sur l'imperméabilisation du sol seront dispensés de toutes mesures compensatoires.
 - ▶ L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
 - ▶ Les bassins de rétention, les noues et autres ouvrages liés à la rétention du ruissellement pluvial sont autorisés en toutes zones.
 - ▶ Les ouvrages d'évacuation (gouttières, chenaux, tuyaux...) et de rétention (bassins, noues, ...) sont maintenus en bon état de fonctionnement afin d'éviter la prolifération des gîtes larvaires des moustiques.
 - ▶ L'évacuation des eaux pluviales des terrasses situées en toiture (trepézienne, souleillados, ...) :
 - ▶▶ La pose d'accessoires de collecte et d'évacuation des eaux garantit la protection du toit. Il peut être ajouté un siphon au tuyau de la gouttière pour faciliter l'écoulement de l'eau. Deux systèmes sont imposés :
 - ▶▶ Soit la pose d'une descente d'eaux pluviales : Il sera alors imposé la mise en œuvre des travaux d'évacuation d'eau pluviale vers le sol, via une descente d'eau pluviale. La pose d'une descente d'eaux pluviales permet le raccordement direct au tuyau de la gouttière. Il existe deux types de descentes d'eaux pluviales : verticale ou horizontale. La descente verticale se fixe sur le sol de la toiture plate. La descente horizontale se fixe sur les acrotères.
 - ▶▶ Soit la pose d'une boîte à eau, spécifique aux toitures plates : Fixée sur le mur, la boîte à eau pluviale est directement raccordée au tuyau de la gouttière. Le matériau de la boîte à eaux doit s'accorder à ceux des gouttières.
 - ▶ La collecte d'eau de pluie en aval des toitures (gouttière, chéneau...) est imposée pour tout projet de plus de 20m² d'emprise au sol.
- Règles d'aménagement :
 - ▶ L'aménagement devra comporter :
 - ▶▶ Un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, ...),
 - ▶▶ Un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière,

- » Un dispositif d'évacuation par déversement dans les vallons ou réseaux pluviaux pouvant recevoir les rejets issus des régulations, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.
 - » Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.
 - » Le maître d'ouvrage sera tenu à l'obligation de bon fonctionnement des aménagements compensatoires (collecte, rétention, évacuation).
 - » Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée est **inférieure à 20m²**, peuvent être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.
 - » Les mesures compensatoires définies par le Maître d'ouvrage seront soumises à l'avis du gestionnaire pour leur validation.
- ▶ Ainsi :
 - » L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
 - » Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
 - » Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être :
 - » Collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet,
 - » Ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié. Les surfaces imperméabilisées doivent être compensées par la mise en œuvre d'un volume de rétention, proportionnel aux surfaces nouvellement imperméabilisées. **Le ratio de compensation est de 100 litres par m² imperméabilisé, correspondant à la doctrine MISEN du Var**
 - » A défaut d'une étude pluviale spécifique au terrain, le calcul à appliquer pour la définition du volume de rétention est le suivant :
 - » $(\text{Surface imperméabilisée nouvellement créée en m}^2 \times 100 \text{ litres}) / 1000 = \text{Volume de rétention en m}^3$
 - » L'orifice de fuite du système de rétention sera de 60 mm.
 - » Les eaux correspondant au débit excédentaire doivent être maintenues sur le terrain support du projet avec un épandage sur place pour infiltration diffuse sur la parcelle, ou infiltration par puits, tranchées.... Ou stockées temporairement dans une citerne ou un bassin de rétention avec une vidange lente vers le réseau public d'eaux pluviales.
- Compensation à l'imperméabilisation :
 - ▶ Constructions existantes : Il est retenu de ne pas imposer de prescription pluviale sur l'existant pour la compensation de l'imperméabilisation.
 - ▶ Démolition – reconstruction : les opérations de renouvellement de l'existant seront traitées, au-delà d'une surface de 100m², comme des opérations neuves pour la compensation à l'imperméabilisation.
 - ▶ Opérations neuves :
 - » - pour toute nouvelle construction de **moins de 150m²** de surface imperméabilisée : le ratio de compensation est de 100 litres par m² imperméabilisé.
 - » - pour toute nouvelle construction de **plus de 150m²** de surface imperméabilisée : il est imposé la réalisation d'une étude hydraulique conforme aux dispositions de la MISEN.
 - ▶ En cas d'extension de construction existante :
 - » De **plus de 20 m²** : seule l'extension est à compenser
 - » De **moins de 20 m²** : pas de compensation
 - ▶ En cas de création d'annexes, piscines... :
 - » De **plus de 20 m²** cumulés : seules les nouvelles surfaces imperméabilisées sont à compenser
 - » De **moins de 20 m²** cumulés : pas de compensation
- Conception des ouvrages de compensation
 - ▶ Les mesures compensatoires seront exécutées sous forme de techniques dites « alternatives » qui reposent sur l'idée de retenir l'eau de ruissellement au plus près de sa source émettrice en mettant en œuvre un stockage des eaux pluviales (avec favorisation de l'infiltration) puis leur restitution à débit limité vers le milieu naturel.
 - ▶ De nombreuses techniques existent dont les noues et bassins à ciel ouverts ou couverts, les tranchées d'infiltration, les tranchées drainantes, les puits d'infiltration, les cuves et citernes enterrées, bassins avec balastres à l'intérieur, etc.
 - ▶ Les ouvrages de rétention devront être situés au point bas des surfaces aménagées.
 - ▶ Le maître d'ouvrage est tenu à l'obligation de bon fonctionnement et d'entretien des aménagements compensatoires (collecte, rétention, évacuation) afin d'assurer le maintien de leur efficacité dans le temps.

- ▶ A noter qu'en cas de projet d'aménagement d'ensemble ou de permis d'aménager, une étude hydraulique sera réalisée. La compensation à l'imperméabilisation pourra être envisagée à une échelle globale (échelle du projet d'aménagement voire de la zone) selon les conclusions de l'étude et à condition que tous les lots soient raccordés.
- ▶ Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot. Une étude hydraulique sera demandée à chaque permis d'aménager.

Article DC 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

Sauf dispositions contraires écrites dans le règlement propre à la zone

- Toute construction doit être raccordée aux lignes de distribution d'énergie électrique, sauf en cas de production autonome d'électricité techniquement démontrée.
- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé : en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- Dans le cas d'une réhabilitation d'un immeuble existant ou de construction neuve, l'alimentation devra être intégrée dans la façade.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie de la clôture (mur ou mur-bahut) ou dans les façades lorsque celles-ci sont situées à l'alignement.
- Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications qui devront être aussi discrètes que possibles.
- Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à destination d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour le gaz et l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.

En application de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

- Les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 m² doivent être équipés sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables. Cette obligation ne s'applique pas aux parcs de stationnement extérieurs dont le gestionnaire met en place, sur ces mêmes parcs, des procédés de production d'énergies renouvelables ne requérant pas d'installations d'ombrières, sous réserve que ces procédés permettent une production équivalente d'énergies renouvelables.
- En outre, sont notamment exclus de cette obligation les parcs de stationnement extérieurs lorsque des contraintes techniques, de sécurité et environnementales ne permettent pas l'installation des dispositifs.
- Certains bâtiments ou parties de bâtiments doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant pas à l'eau potable, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.
- Sont notamment concernées par cette obligation :
 - ▶ Les constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de **500 m² d'emprise au sol**.
 - ▶ Les constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de **1 000 m² d'emprise au sol**.
 - ▶ Les aires de stationnement associées aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés ci-avant, lorsqu'elles sont prévues par le projet, doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

- ▶ Les extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de **500 m²**, pour les bâtiments mentionnés au 1°, et de plus de **1 000 m²**, pour les bâtiments mentionnés au 2, ainsi qu'aux aires de stationnement associées précitées lorsqu'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces aires.
- Ces obligations sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et des ombrières créées, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie.
- Cette proportion est au moins de 30 % à compter du 1er juillet 2023, puis de 40 % à compter du 1er juillet 2026, puis de 50 % à compter du 1er juillet 2027.

Article DC 28. Citernes et réserves incendie

- Citernes de gaz et gasoil
 - ▶ Les citernes de gaz seront enterrées, excepté pour les exploitations agricoles.
 - ▶ Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Citernes de récupération des eaux de pluie
 - ▶ La récupération et le stockage des eaux de pluie sont recommandés voire imposés selon les zones : ils nécessitent une installation spécifique conforme à l'arrêté du 21 août 2018 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
 - ▶ Les systèmes doivent être non visibles depuis l'espace public et disposer d'un système anti moustiques.
- Citernes incendie
 - ▶ La sécurité incendie doit être assurée par un dispositif réglementaire approprié tels que Points d'Eau Incendie présentant un débit et une pression suffisante, ou en dernier recours, une citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) figurant dans les annexes au règlement, pièce 4.1.2 du PLU.
 - ▶ Les réserves d'eau doivent être enterrées ou couvertes, et directement accessibles par les pompiers (correspondant aux normes imposées par le RDDECI et le règlement du PPRIF).
 - ▶ Les alinéas précédents s'appliquent au terrain divisé et au terrain résiduel.
- Se reporter également aux articles DG21 et DG22 du présent document.

Article DC 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseau de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.

Article DC 30. Collecte des déchets

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

Titre 3. Zones Ua : Dispositions spécifiques

Caractère de la zone :

La zone Ua représente la délimitation du noyau urbain historique à considérer comme un patrimoine bâti constituant un ensemble urbain remarquable, dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers. Le tissu urbain est serré, dense et de type continu.

La zone **Ua** comprend les secteurs suivants :

Uap : le cœur médiéval

Uah : les hameaux agricoles de St Guillaume et de Capelude.

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

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

⊕ Voir les règles de l'article DC1

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdit / autorisé / limité
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	interdit
	Exploitation forestière	interdit
Habitation	Logement	autorisé
	Hébergement	limité
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	autorisé
	Restauration	autorisé
	Commerce de gros	interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	autorisé
	Cinéma	autorisé
	Hôtel	autorisé
	Autres hébergements touristiques	limité
	Camping	interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	autorisé
	Salles d'art et de spectacles	autorisé
	Équipements sportifs	autorisé
	Lieux de culte	autorisé
	Autres équipements recevant du public	limité
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	interdit
	Entrepôt	interdit
	Bureau	autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	interdit

Les destinations « limitées » sont réglementées à l'article Ua2.

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

✚ Voir les règles de l'article DC2

- Destination ou sous-destination limitées :
 - ▶ Les « hébergements » prévus à l'article Ua1 devront correspondre aux maisons de retraites, foyers de travailleurs, résidence autonomie, résidence avec services para-hôtelier, foyers d'hébergement social...
 - ▶ Les « autres hébergements touristiques » prévus à l'article Ua1 devront correspondre aux constructions non démontables destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (résidence de tourisme, maison familiale de vacances...).
 - ▶ Les « autres équipements recevant du public » prévus à l'article Ua1 devront correspondre aux salles polyvalentes et aux équipements collectifs publics dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire.
- Dans les secteurs de la **zone Ua concernée par le PAC inondation**, dont le zonage est identifié aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol prévues à l'articles Ua1 sont autorisées sous réserve de respecter le règlement du PAC, pièce 4.1.4 du PLU.

Article Ua 3. Mixité fonctionnelle

✚ Voir les règles de l'article DC3

Article Ua 4. Mixité sociale

✚ Voir les règles de l'article DC4

- La réalisation de logement social est encouragée en cas de réhabilitation de logement vacant.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article Ua 5. Emprise au sol

✚ Voir les règles de l'article DC5

En secteur Uah :

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

En zone Ua et Uap :

- Non règlementé.

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

✚ Voir les règles de l'article DC6

- Les constructions doivent être édifiées :
 - ▶ soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
 - ▶ soit en prenant comme alignement le nu des façades existantes,
 - ▶ soit en prenant en compte le recul imposé par un Emplacement Réservé, un cheminement piéton ou un espace vert, tels qu'indiqués aux plans de zonage.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas de démolition puis de reconstruction sur emprises préexistantes.
- Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les murs et murets historiques bordant les ruelles du village sont à conserver ou à restaurer. Seules des ouvertures ponctuelles seront autorisées.

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

✚ Voir les règles de l'article DC7

- Les constructions doivent s'implanter soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, soit en ordre discontinu avec obligation de jouxter l'une des limites séparatives.
- La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
- Les piscines seront implantées à un minimum de **1 mètre** des limites séparatives.

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

✚ Voir les règles de l'article DC8

Article Ua 9. Volumétrie et bioclimatisme

✚ Voir les règles de l'article DC9

- Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnement des rythmes et dimensions des percements pour permettre un rapport cohérent des étages entre immeubles.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.



CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE :

En cas d'extension ou de surélévation, les dispositifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur une cour, conduits et souches de cheminées, locaux traversants, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés.

En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à la bonne insertion urbaine et architecturale de la construction, des dispositifs produisant des effets au moins équivalents doivent être mis en œuvre.

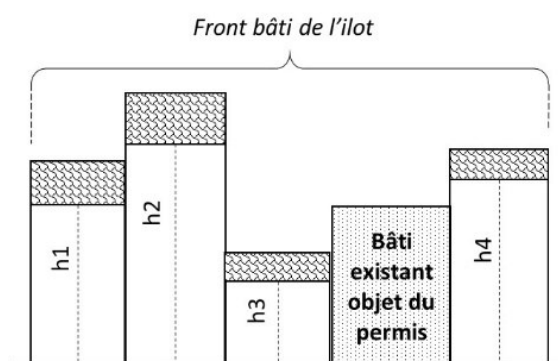
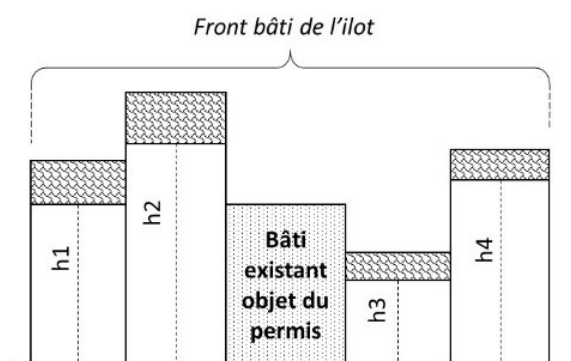
Article Ua 10. Hauteur

✚ Voir les règles de l'article DC10

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

➡ Exemple 1

➡ Exemple 2



- Dans tous les cas, la hauteur à l'égout du toit ne pourra pas dépasser au maximum 3 fois la largeur de la voie, sauf si la construction située en vis-à-vis est plus haute, dans ce cas la hauteur à l'égout sera conforme à la hauteur de cette dernière, dans la limite de la moyenne du front bâti de l'îlot.
- Les constructions adossées à un muret identifié aux documents graphiques au titre du patrimoine ne doivent pas dépasser la hauteur du muret existant.

- N'est pas soumise à cette règle, la reconstruction d'un bâtiment préexistant.
- La hauteur des autres constructions est règlementée à l'article DC10.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Article Ua 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses

✚ Voir les règles de l'article DC11

- Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées.
- Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins ou adossé.
- Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.

En secteur Uah :

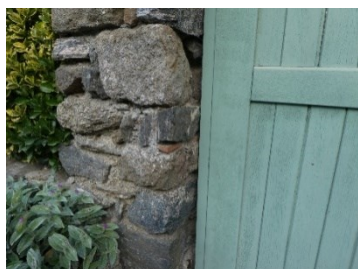
- **Recommandation** : Pour les hameaux de Capelude et St Guillaume, le maintien d'espaces bâtis accessibles pour les chiroptères (accès au comble, aux garages, aux bâtiments techniques, au puits...) permettrait de favoriser le maintien des espèces.

Article Ua 12. Façades

✚ Voir les règles de l'article DC12

- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la palette de couleur consultable en mairie.
- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception du bois, et de la pierre, notamment en zone Uap.

➡ Façades en pierres en zone Uap :



- **Cas des façades enduites** : Les enduits de façades doivent être réalisés de préférence en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux, revêtus ou non de peinture minérale. Ils doivent présenter un grain très fin (finition frottassée ou lissée).
- **Cas des façades en pierre ou en enduit ciment rainuré** : les façades en ciment ou pierres (cas des maisons de maîtres) sont à conserver. Les teintes devront se rapprocher du coloris d'origine (pierre et enduit de ciment XX^{ème}).

➞ *Façades en pierres ou en enduit ciment en zone Ua :*



- Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les éléments de modénatures existants seront restaurés à l'identique.
- Les constructions de type « remises en pierre apparentes » seront restaurées à l'identique. Dans le cas de surélévation, elles s'apparenteront aux maisons de village courantes et seront donc enduites.

Article Ua 13. Éléments et ouvrages en saillie

✚ Voir les règles de l'article DC13

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

➞ *Exemples de ferronneries de balcons en zone Ua :*



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

- ▶ Les installations collectives sont à privilégier, et obligatoires pour les constructions neuves.
- ▶ En cas d'antennes satellites, les antennes plates de type « patch » sont à privilégier.
- Appareils de climatisation et d'extraction d'air :
 - ▶ L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
 - ▶ Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics, ou intégrés dans les allèges des ouvertures existantes.
 - ▶ L'article DC13 est à respecter.

Article Ua 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

✚ Voir les règles de l'article DC14

- L'OAP « patrimoine villageois » impose des prescriptions réglementaires aux rez-de-chaussée commerciaux à respecter.
- Les devantures commerciales devront respecter les préconisations issues de la « charte des devantures commerciales », figurant dans les Annexes au règlement, pièce 4.1.2 du PLU.
- L'aménagement des terrasses commerciales devra respecter les préconisations issues de la « charte des terrasses commerciales », figurant dans les Annexes au règlement, pièce 4.1.2 du PLU.

Article Ua 15. Ouvertures

✚ Voir les règles de l'article DC15

- Exception faite des locaux à destination de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés. La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.
- Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre ancien, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité.
- La forme des linteaux des portes et fenêtres doit respecter le style ancien.
- Les portes anciennes des maisons du village et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservées.

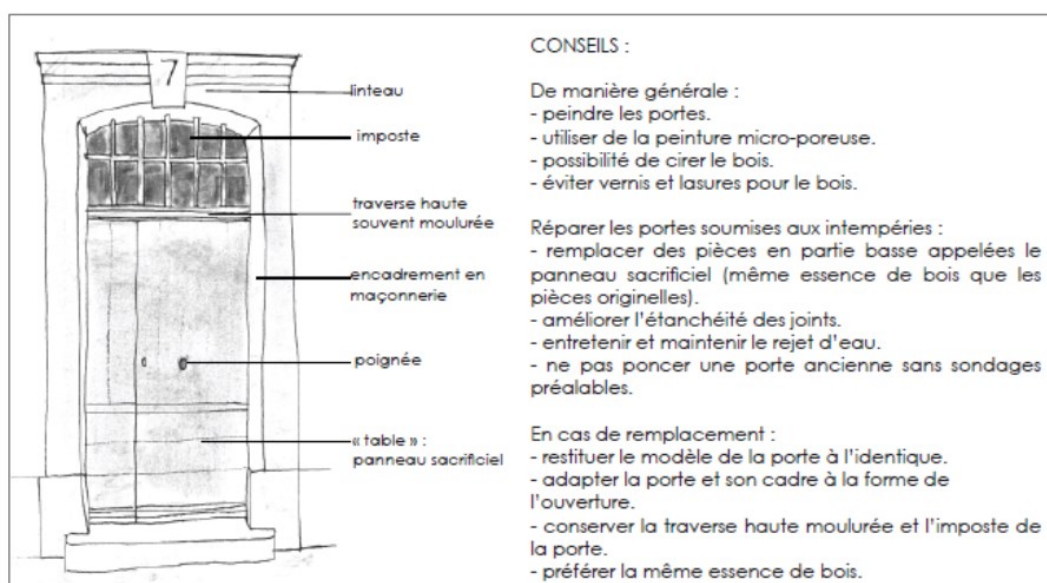
➡ Exemples de portes anciennes à conserver ou restaurer en zone Ua et Uap :



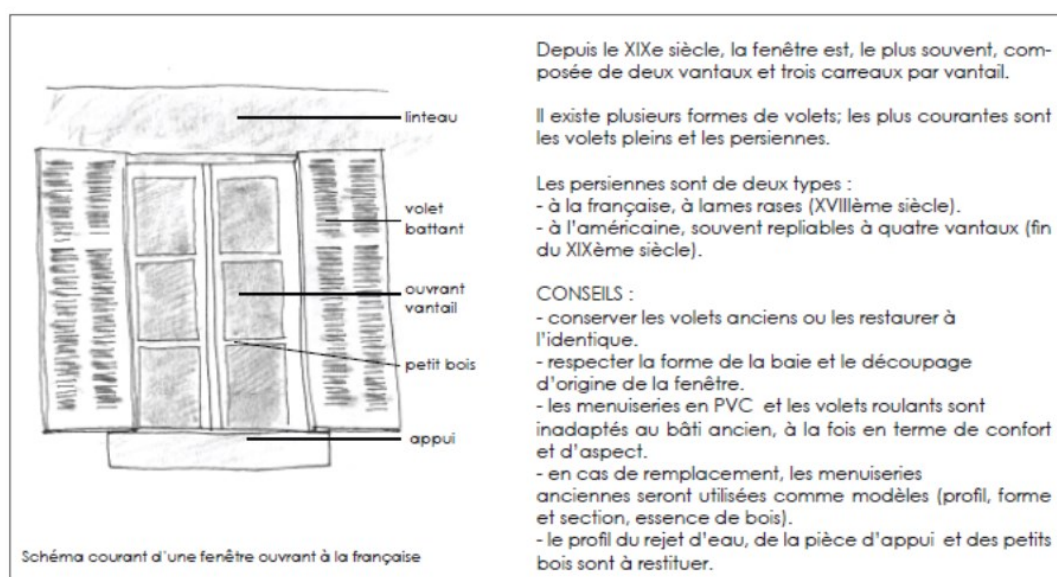
- Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.
- Les grilles de défense à barreaux simples en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées, sous réserve de ne pas empiéter sur le domaine public.
- Menuiseries des ouvertures :

- ▶ Elles sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le noyau urbain, de manière à préserver la typologie architecturale et l'identité des bâtiments anciens.
- ▶ Les volets peuvent être persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre), selon les modèles anciens présents dans le centre urbain.
- ▶ Les volets à barre et écharpe sont interdits.
- ▶ Les volets roulants sont autorisés à conditions que des volets battants soient installés ou conservés, que les coloris soient identiques à ceux des volets battants, et que les coffres soient installés à l'intérieur de la construction.
- ▶ Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux.
- ▶ Les portes de garage seront pleines.
- ▶ Les matériaux naturels sont à privilégier (exemple : le bois). Les menuiseries métalliques, aluminium ou PVC, seront autorisées sous réserve du respect de la palette chromatique.
- ▶ En cas de menuiseries teintes : Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (palette consultable en mairie).

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



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



Article Ua 16. Clôtures

✚ Voir les règles de l'article DC16

- La hauteur des clôtures est règlementée à l'article DC10.
- Seuls les murs pleins ou les grilles sont autorisés.

Article Ua 17. Coefficient de jardins

✚ Voir les règles de l'article DC17

Article Ua 18. Traitement paysager des espaces libres

✚ Voir les règles de l'article DC18

- Les plantations à conserver ou à créer en zone Ua sont identifiées aux documents graphiques du règlement.
- Toute intervention sur les éléments de **paysage** et de jardins identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme (" plantations à réaliser " ainsi que " terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger ") est interdite, hormis l'aménagement de cheminements ou d'une voie d'accès à la construction sous réserve d'être non imperméabilisée.
- **Dans l'ensemble de la zone Ua et ses secteurs**, la couverture végétale doit être préservée au maximum : Les arbres existants sont à conserver ou à déplacer/remplacer par une espèce équivalente sur l'unité foncière du projet, afin de lutter contre les îlots de chaleur.
- La végétalisation des façades est fortement conseillée.



Article Ua 19. Éclairages

✚ Voir les règles de l'article DC19

En secteur Uah :

- Pour les hameaux de Capelude et St Guillaume, il est préconisé d'utiliser des ampoules faible intensité avec des lampadaires à déflecteur renvoyant 100% de la lumière au sol et avec des verres plats.
- Les Leds sont à préférer aux ampoules au sodium ; l'éclairage classique à vapeur de mercure (production d'UV) est interdit.
- Il est conseillé de limiter l'éclairage extérieur aux deux premières et à la dernière heure de la nuit.

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article Ua 20. Stationnement des véhicules motorisés

✚ Voir les règles de l'article DC20

En secteur Uap :

- Article non règlementé.

En zone Ua et secteur Uah :

- Les règles de l'article DC20 s'appliquent, à l'exception de :
 - ▶ La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée pour les logements sociaux.
 - ▶ La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée pour les commerces, bureaux, services, artisanat.
 - ▶ La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée pour les extensions* inférieures à 20m² de surface de plancher*.
 - ▶ Dans le cas de transformations de bâtiments existants, il sera fait déduction du nombre de places du logement existant.

Article Ua 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

✚ Voir les règles de l'article DC21

Article Ua 22. Accès

✚ Voir les règles de l'article DC22

Article Ua 23. Voirie de desserte

✚ Voir les règles de l'article DC23

Article Ua 24. Eau potable

✚ Voir les règles de l'article DC24

Article Ua 25. Assainissement

✚ Voir les règles de l'article DC25

Article Ua 26. Pluvial

✚ l'article DC26 ne s'applique pas dans les zones Ua

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
 - La collecte d'eau de pluie en aval des toitures (gouttière, cheneau...) est imposée :
 - ▶ Pour tout projet de plus de 20m² d'emprise au sol.
 - ▶ Pour tout projet situé en surplomb du Domaine Public, quel que soit l'emprise au sol créée.
 - Les ouvrages d'évacuation (gouttières, chenaux, tuyaux.) et de rétention (bassins, noues,...) sont maintenus en bon état de fonctionnement afin d'éviter la prolifération des gîtes larvaires des moustiques.
 - L'évacuation des eaux pluviales des terrasses situées en toiture (tropézienne, souleillados, ...) :
 - ▶ La pose d'accessoires de collecte et d'évacuation des eaux garantit la protection du toit. Il peut être ajouté un siphon au tuyau de la gouttière pour faciliter l'écoulement de l'eau. Deux systèmes sont imposés :
 - ▶ Soit la pose d'une descente d'eaux pluviales : Il sera alors imposé la mise en œuvre des travaux d'évacuation d'eau pluviale vers le sol, via une descente d'eau pluviale. La pose d'une descente d'eaux pluviales permet le raccordement direct au tuyau de la gouttière. Il existe deux types de descentes d'eaux pluviales : verticale ou horizontale. La descente verticale se fixe sur le sol de la toiture plate. La descente horizontale se fixe sur les acrotères.
 - ▶ Soit la pose d'une boîte à eau, spécifique aux toitures plates : Fixée sur le mur, la boîte à eau pluviale est directement raccordée au tuyau de la gouttière. Le matériau de la boîte à eau doit s'accorder à ceux des gouttières.
 - Les gouttières ou descentes d'eau pluviale en PVC sont interdites.
-

Article Ua 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

✚ Voir les règles de l'article DC27

Article Ua 28. Citernes et réserves incendie

✚ Voir les règles de l'article DC28

Article Ua 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

✚ Voir les règles de l'article DC29

Article Ua 30. Collecte des déchets

✚ Voir les règles de l'article DC30

Titre 4. Zones Uj : Dispositions spécifiques

Caractère de la zone :

Les zones Uj représentent les quartiers « jardins », zones urbaines où l'urbanisation est stabilisée. Les nouvelles constructions principales (hors annexes) sont uniquement autorisées au sein des polygones d'emprise maximale des constructions, identifiées aux plans de zonage.

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article Uj 1. Interdictions et autorisations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article DC1

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdit / autorisé / limité
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	interdit
	Exploitation forestière	interdit
Habitation	Logement	autorisé
	Hébergement	interdit
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	interdit
	Restauration	interdit
	Commerce de gros	interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	interdit
	Cinéma	interdit
	Hôtel	interdit
	Autres hébergements touristiques	interdit
	Camping	interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	interdit
	Salles d'art et de spectacles	interdit
	Équipements sportifs	interdit
	Lieux de culte	interdit
	Autres équipements recevant du public	interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	interdit
	Entrepôt	interdit
	Bureau	interdit
	Centre de congrès et d'exposition	interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	interdit

Les destinations « limitées » sont règlementées à l'article Uj2.

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

⊕ Voir les règles de l'article DC2

Article Uj 3. Mixité fonctionnelle

⊕ Voir les règles de l'article DC3

Article Uj 4. Mixité sociale

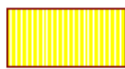
✚ Voir les règles de l'article DC4

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article Uj 5. Emprise au sol

✚ Voir les règles de l'article DC5

- Construction principale à destination « habitation » :
 - ▶ Seule l'extension des constructions existantes est autorisée. Cette extension est autorisée dans la limite de **200m²** de surface de planchée cumulée (surface de plancher cumulée = surface de la construction existante et de l'extension comprise).
- Annexes :
 - ▶ L'emprise maximale des annexes est limitée à **60m²**, emprise totale et cumulée de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, à la date d'approbation de la révision du PLU. La piscine est à ajouter ; sa surface est règlementée à l'article DC5.
- **Cas des parcelles disposant d'un polygone d'emprise maximale** des constructions identifié aux plans de zonage (pièce 4.2 du PLU) :
 - ▶ Les constructions nouvelles, ainsi que leurs futures extensions, doivent être inscrites au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux plans de zonage. Chaque polygone d'emprise dispose d'une superficie maximale de **400m²** : au sein de ce polygone, la surface de plancher des futures constructions est limitée à **200m²** garage inclus.
 - ▶ Les annexes sont autorisées dans, ou en dehors de ces polygones d'emprise. L'ensemble de l'emprise des annexes est limité à **60m²**. La piscine est à ajouter ; sa surface est règlementée à l'article DC5.

Intitulé de la Prescription Graphique Règlementaire	Représentation graphique sur les plans de zonage en zone Uj
Polygone d'emprises maximales de construction	

- L'implantation des constructions à destination « *d'équipements d'intérêt collectif et services publics* » n'est pas soumise à emprise au sol ni au respect des polygones d'emprises.

Article Uj 6. Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées

✚ Voir les règles de l'article DC6

- Les extensions des constructions principales doivent respecter un recul de **5 mètres**.
- **Cas des parcelles disposant d'un polygone d'emprise maximale** des constructions identifié aux plans de zonage (pièce 4.2 du PLU) :
 - ▶ Les constructions nouvelles, ainsi que leurs extensions, doivent être inscrites au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux plans de zonage.

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

✚ Voir les règles de l'article DC7

- Les extensions des constructions principales doivent respecter un recul de **4 mètres**.
- **Cas des parcelles disposant d'un polygone d'emprise maximale** des constructions identifié aux plans de zonage (pièce 4.2 du PLU) :
 - ▶ Les constructions nouvelles, ainsi que leurs extensions, doivent être inscrites au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux plans de zonage.

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

✚ Voir les règles de l'article DC8

Article Uj 9. Volumétrie et bioclimatisme

✚ Voir les règles de l'article DC9

- Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement du terrain et à la construction des bâtiments doivent être limités au strict nécessaire. Les terres excavées doivent être évacuées.
- Les constructions doivent être implantées pour tenir compte de la topographie et de la géométrie de la parcelle en respectant du mieux possible la végétation existante.
- Le bâtiment principal doit être composé de construction regroupées et attenantes.



CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE :

- Les constructions doivent intégrer les principes de l'architecture bioclimatique* :

La topographie existante peut favoriser la circulation de l'air et la ventilation naturelle : L'implantation des futures constructions doit en tenir compte. Une circulation croisée de l'air est à rechercher dans l'axe Nord Sud pour garantir une ventilation naturelle.

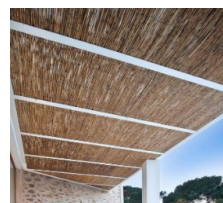
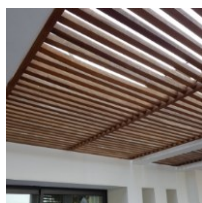
- Les constructions qui s'adaptent au relief naturel bénéficient de l'inertie thermique du sol contre lequel elles s'appuient : la température du sol régule celle de la construction (fraicheur en été, chaleur en hiver).

- Les constructions semi-enterrées sont autorisées sur terrain en pente : la construction profitera des apports de chaleur et de fraîcheur relatifs au sol, en hiver et en été et permettra de limiter les variations de température.

- En cas d'extension ou de surélévation, les dispositifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur une cour, conduits et souches de cheminées, locaux traversants, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à la bonne insertion urbaine et architecturale de la construction, des dispositifs produisant des effets au moins équivalents doivent être mis en œuvre.

- Les dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) doivent être dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition. Ces dispositifs ne sont pas constitutifs d'emprise au sol s'ils sont perméables. Exemples non exhaustifs de dispositifs perméables : canisses, tonnelle végétalisée, brise soleil à lamelles fixes horizontales espacées de plus de 10 cm, non rétractables et non orientables.

➡ Illustration du brise-soleil horizontal



Article Uj 10. Hauteur

✚ Voir les règles de l'article DC10

- La hauteur H des constructions principales est fixée à un maximum de **7 mètres**.
- La hauteur des autres constructions est réglementée à l'article DC10.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article Uj 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses

✚ Voir les règles de l'article DC11

- Les toitures peuvent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 28 et 35% et recouvertes de tuiles rondes « canal » ou « romanes » emboîtantes.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Sur les bâtiments annexes édifiés en limite séparative, elles doivent être inaccessibles.

Article Uj 12. Façades

✚ Voir les règles de l'article DC12

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
- Les couleurs et teintes extérieures devront s'harmoniser :
 - ▶ avec les teintes du site environnant.

Article Uj 13. Éléments et ouvrages en saillie

✚ Voir les règles de l'article DC13

Article Uj 14. inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

✚ Voir les règles de l'article DC14

Article Uj 15. Ouvertures

✚ Voir les règles de l'article DC15

- La position des ouvertures, leur dimension, leur rythme, l'alternance des pleins et des vides feront l'objet d'une attention particulière.
- Préférence sera accordée aux ouvertures plus hautes que larges.



CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE :

Les parties vitrées des façades doivent comporter des baies ouvrantes.

les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

La construction doit prioriser des ouvertures sur les façades opposées (exemple : Est/Ouest, Nord/Sud) pour favoriser la ventilation naturelle traversante.

Article Uj 16. Clôtures

✚ Voir les règles de l'article DC16

- La hauteur maximale des clôtures est règlementée à l'article DC10.
- Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou restaurés à l'identique.
- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles et pourront être :
 - ▶ en treillis métalliques ou en ferronnerie, doublées ou non d'une haie vive,
 - ▶ constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés.
 - ▶ constituées d'un mur bahut d'une hauteur de **0,50m** maximum, enduit ou pierre naturelle, surmonté d'une grille à barreaudage ou d'un grillage
- Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Article Uj 17. Coefficient de jardins

✚ Voir les règles de l'article DC17

- En zones **Uj**, les espaces de jardins sont majoritaires : le coefficient de jardin représentera au minimum **60%**.

Article Uj 18. Traitement paysager des espaces libres

✚ Voir les règles de l'article DC18

- Les espaces non imperméabilisés seront de préférence localisés en limites séparatives ou en aval du terrain d'assiette du projet.

- Les plantations de végétaux d'une hauteur supérieure à 2 mètres doivent être en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives.



CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE :

- Les arbres de haute tiges existants devront être conservés ou remplacés par une espèce adaptée au climat méditerranéen, également à haute tige : végétation et arbres apportent de l'humidité, de l'ombrage et rafraichissent la parcelle et la construction.
- Le sol reflète la lumière du soleil et réchauffe l'air ambiant : les sols aménagés de matériaux réfléchissants sont interdits.
- Le jardin et les végétaux sont les alliés d'une maison bioclimatique :
- des arbres à feuilles caduques ou une grimpante en tonnelle le long de la façade sud offrent l'ombre d'un feuillage en été et laissent passer les rayons du soleil en hiver.
- côté Nord, la végétation persistante permet de s'abriter du vent.

Article Uj 19. Éclairages

✚ Voir les règles de l'article DC19

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article Uj 20. Stationnement des véhicules motorisés

✚ Voir les règles de l'article DC20

Article Uj 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

✚ Voir les règles de l'article DC21

Article Uj 22. Accès

✚ Voir les règles de l'article DC22

Article Uj 23. Voirie de desserte

✚ Voir les règles de l'article DC23

Article Uj 24. Eau potable

✚ Voir les règles de l'article DC24

Article Uj 25. Assainissement

✚ Voir les règles de l'article DC25

Article Uj 26. Pluvial

✚ Voir les règles de l'article DC26

Article Uj 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

✚ Voir les règles de l'article DC27

Article Uj 28. Citernes et réserves incendie

✚ Voir les règles de l'article DC28

Article Uj 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

✚ Voir les règles de l'article DC29

Article Uj 30. Collecte des déchets

✚ Voir les règles de l'article DC30

Titre 5. Autres zones Urbaines : Dispositions spécifiques

Caractères des autres zones urbaines :

La zone Ub qui représente le quartier de la gendarmerie.

Les zones Uc qui représentent les zones à vocation d'activités économiques. Le secteur Uca est spécifique à la confiserie.

Les zones Uda et Udb qui représentent les couronnes résidentielles à densité différenciée.

La zones Ue qui représente le secteur dédié aux activités médicosociales

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article U 1. Interdictions et autorisations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article DC1

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdit / autorisé / limité				
		Ub	Uc	Uca	Ud	Ue
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
	Exploitation forestière	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
Habitation	Logement	autorisé	interdit	interdit	autorisé	limité
	Hébergement	autorisé	interdit	interdit	autorisé	limité
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	interdit	limité	limité	autorisé	interdit
	Restauration	interdit	interdit	interdit	autorisé	interdit
	Commerce de gros	interdit	limité	limité	interdit	interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	interdit	autorisé	interdit	autorisé	interdit
	Cinéma	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
	Hôtel	interdit	interdit	interdit	autorisé	interdit
	Autres hébergements touristiques	interdit	interdit	interdit	autorisé	interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Camping	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisé	autorisé	interdit	autorisé	autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	interdit	autorisé	interdit	autorisé	autorisé
	Salles d'art et de spectacles	interdit	interdit	interdit	autorisé	autorisé
	Équipements sportifs	autorisé	autorisé	interdit	autorisé	autorisé
	Lieux de culte	interdit	interdit	interdit	interdit	autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	interdit	autorisé	interdit	autorisé	autorisé
	Industrie	interdit	autorisé	autorisé	interdit	interdit
	Entrepôt	interdit	autorisé	autorisé	interdit	autorisé
	Bureau	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit

Les destinations « limitées » sont règlementées à l'article 2 suivant.

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

✚ Voir les règles de l'article DC2

- Destination ou sous-destination limitées :
 - ▶ En zone Uc : la sous-destination « artisanat et commerce de détail » est limitée ainsi : seuls 15% de la surface de plancher des constructions autorisées peuvent être à dédiés à une surface de vente (destination commerciale).
 - ▶ En zone Uca : seules la sous-destination « artisanat » est autorisée. Toutefois, environ 8% de la surface de plancher des constructions autorisées dans le secteur Uca peuvent être à destination d'activités commerciales
 - ▶ En zone Ue : Les constructions à destination d'habitat, et leurs annexes, sont autorisées à conditions qu'elles soient strictement nécessaires aux activités médico-sociales et liées à la zone : logements de fonction ou de gardiennage.

Article U 3. Mixité fonctionnelle

✚ Voir les règles de l'article DC3

En zones Ub et Ud

- A dominante résidentielle, la destination « commerces et activités de services » doit être compatible avec le caractère d'habitation de la zone.

En zones Uc et Uca,

- Les logements de fonction nécessaires à l'activité, si la nécessité est avérée, sont autorisés. Ils seront situés soit à l'étage de la construction existante abritant les locaux d'activité, soit en extension de ceux-ci. Ils seront limités à **80 m²** de surface de plancher. Leur accès sera situé depuis l'intérieur du local d'activité.

Article U 4. Mixité sociale

✚ Voir les règles de l'article DC4

- Les zones Ub et Ud sont concernées par les dispositions de l'article DC4.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article U 5. Emprise au sol

✚ Voir les règles de l'article DC5

- L'emprise au sol maximale est limitée à :

En zone Ub :	30% de la surface du terrain.
En zone Uc et Uca :	50% de la surface du terrain.
En zone Uda :	20% de la surface du terrain.
En zone Udb :	15% de la surface du terrain. En cas d'opération d'aménagement, avec création de voirie et d'espaces communs, l'emprise est majorée à 20% .
En zone Ue :	60% de la surface du terrain.

- En zone Udb, dans le périmètre du lotissement communal Ste Marguerite concerné par des OAP :
 - ▶ les futures constructions s'implantent au sein des ilots définis aux OAP (document n°3 du PLU).
 - ▶ L'emprise au sol maximale est réglementée par ilots :

OAP	Zone	% d'emprise au sol maximale autorisé dans l'ilot
Ilots identifiés aux OAP « Ste Marguerite »	Udb	70 %

- ▶ Les annexes doivent s'inscrire au sein des ilots. Seule la piscine, dont la superficie est réglementée à l'article DC5 est autorisée hors des ilots.

Article U 6. Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées

✚ Voir les règles de l'article DC6

- En zone Uc : toute construction, et extension de construction existante, doit respecter un recul minimum de :
 - 4 mètres de l'alignement des Routes Départementales et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.
 - L'alignement en limite du chemin de Notre Dame est autorisé.

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

✚ Voir les règles de l'article DC7

- L'article DC7 s'applique, en outre :

En zone Uc :

- ▶ à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4 mètres.
- ▶ ou bien en limite séparative (excepté en zone Uca) :
 - pour édifier des bâtiments jointifs ou mitoyens de hauteur et caractère sensiblement identique.
 - dans le cas de bâtiments annexes dont la longueur sur la limite séparative n'excède pas 1/3 et 10 mètres de la longueur de ladite limite.

En zone Ue :

- ▶ non réglementé.

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

✚ Voir les règles de l'article DC8

Article U 9. Volumétrie et bioclimatisme

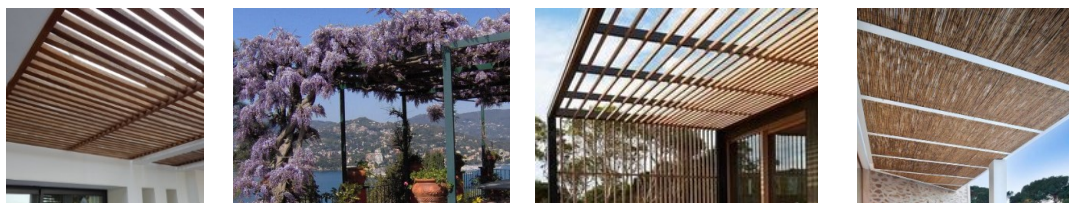
✚ Voir les règles de l'article DC9



CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE :

- Les constructions doivent intégrer les principes de l'architecture bioclimatique* :
- La topographie existante peut favoriser la circulation de l'air et la ventilation naturelle : L'implantation des futures constructions doit en tenir compte. Une circulation croisée de l'air est à rechercher dans l'axe Nord Sud pour garantir une ventilation naturelle.
- Les constructions qui s'adaptent au relief naturel bénéficient de l'inertie thermique du sol contre lequel elles s'appuient : la température du sol régule celle de la construction (fraicheur en été, chaleur en hiver).
- Les constructions semi-enterrées sont autorisées sur terrain en pente : la construction profitera des apports de chaleur et de fraicheur relatifs au sol, en hiver et en été et permettra de limiter les variations de température.
- En cas d'extension ou de surélévation, les dispositifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur une cour, conduits et souches de cheminées, locaux traversants, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à la bonne insertion urbaine et architecturale de la construction, des dispositifs produisant des effets au moins équivalents doivent être mis en œuvre.
- Les dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) doivent être dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition. Ces dispositifs ne sont pas constitutifs d'emprise au sol s'ils sont perméables. Exemples non exhaustifs de dispositifs perméables : :
 - canisses,
 - tonnelle végétalisée,
 - brise soleil à lamelles fixes horizontales espacées de plus de 10 cm, non rétractables et non orientables.

➤ Illustration du brise-soleil horizontal



Article U 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article DC10

- La hauteur des constructions principales, définies dans les conditions de l'article DC10, ne peut dépasser :
 - ▶ En zone Ub :
 - ▶▶ **12 mètres**, soit un rez-de-chaussée et 3 étages maximum.
 - ▶▶ Pour les constructions en limite séparative ne bordant pas une voie publique, la hauteur ne peut dépasser **3,50 mètres** par rapport au terrain le plus bas.
 - ▶ En zone Uc : **7 mètres**.
 - ▶ En zone Ud : **7 mètres**.
 - ▶ En zone Ue : **12 mètres**.
- La hauteur des autres constructions est règlementée à l'article DC10.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article U 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article DC11

Article U 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article DC12

Article U 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article DC13

Article U 14. inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

⊕ Voir les règles de l'article DC14

En zones Ub et Ud :

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

En zone Uc et Uca :

- Une enseigne doit être constituée par des matériaux durables et de qualité. Elle doit être maintenue en bon état de propreté, d'entretien, et s'il y a lieu, de fonctionnement, par la personne exerçant l'activité qu'elle signale. Elle est supprimée par la personne qui exerçait l'activité signalée ou à défaut par le propriétaire des lieux loués et les lieux

sont remis en état dans les trois mois de la cessation de cette activité, sauf lorsque l'enseigne présente un intérêt historique, artistique ou pittoresque.

- La commune se réserve la possibilité d'intervenir pour se substituer au commerçant défaillant ou au propriétaire des lieux loués pour le démontage d'une enseigne en cas de cessation d'activité et de délai dépassé pour l'enlèvement des dispositifs d'enseignes. L'intervention se fera après mise en demeure. Les frais de démontage des enseignes seront alors facturés aux propriétaires des locaux anciennement loués. Avant d'installer une enseigne, il convient d'en demander l'autorisation. La demande se fera au moment du dépôt du permis de construire en y incluant des projets précis d'enseignes. Elle se fera au travers de la déclaration préalable au titre de l'urbanisme s'il s'agit d'un changement d'activité ou d'une modification de ces mêmes enseignes. Les formulaires pour ces demandes d'autorisation sont à retirer à la Mairie, qui les transmettra aux services instructeurs. Le refus de cette autorisation doit être motivé. L'accord des divers services instructeurs doit être obtenu avant de pouvoir entamer les travaux.
- Les enseignes posées à plat sur une façade devront être apposées sur la façade sans dépasser du bord supérieur du bâtiment. Dans les enseignes éclairées, l'éclairage se fera par spots, rampe lumineuse, lettres boîtier dont la tranche sera opacifiée, tubes néon, LED (diode électroluminescentes). Les enseignes sont éteintes entre 0h00 et 6h00. Les enseignes bandeau pourront être constituées d'un panneau sur lequel les caractères pourront être peints directement dessus ou découpés et fixés, avec ou sans entretoise. Cette enseigne bandeau pourra être constituée d'un caisson lumineux de couleur sombre dans lequel les caractères éclairent en négatif. Il n'y a pas de police de caractères particulière à respecter, non plus que de couleur particulière pourvu que l'ensemble reste sobre et que la couleur des caractères soit en harmonie avec le bandeau et l'ensemble de la façade.
- La hauteur des enseignes ne peut excéder **1,50 mètre**.
- Les enseignes scellées au sol et les totems ne sont pas autorisées.
- Les enseignes sont interdites sur les arbres et les plantations.
- Les enseignes à faisceau de rayonnement laser sont interdites.
- L'utilisation de drapeaux comme enseigne n'est pas autorisée.

Article U 15. Ouvertures

✚ Voir les règles de l'article DC15



CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE :

- Les parties vitrées des façades doivent comporter des baies ouvrantes.
- les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.
- La construction doit prioriser des ouvertures sur les façades opposées (exemple : Est/Ouest, Nord/Sud) pour favoriser la ventilation naturelle traversante.

Article U 16. Clôtures

✚ Voir les règles de l'article DC16

En zones Uc et Ud :

- En bordure de la RD (entrée de ville Ouest : Avenue Jean Aicard et Avenue de la Libération), seuls les murs pleins ou les grilles sur murets sont autorisés. Les clôtures seront composées d'un mur-bahut de 0,50 mètres maximum surmonté de grilles métalliques droites de couleur foncée. Les murs et murets sont enduits de la même teinte que la construction principale, sauf s'ils sont en pierre ou bloc de parement.

Article U 17. Coefficient de jardins

✚ Voir les règles de l'article DC17

- Le coefficient de jardin est au minimum :

En zone Ub :

- 40% de la surface du terrain.

En zone Uc :

- Pour les terrains situés de part et d'autre de la rue Jean Aicard : 50% de la surface du terrain.
- Pour les autres terrains de la zone Uc et Uca : 25 % de la surface du terrain.

En zone Ud :

- 40% de la surface du terrain.

En zone Ue :

- 30% de la surface du terrain.

Article U 18. Traitement paysager des espaces libres

✚ Voir les règles de l'article DC18



CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE :

- Les arbres de haute tiges existants devront être conservés ou remplacés par une espèce adaptée au climat méditerranéen, également à haute tige : végétation et arbres apportent de l'humidité, de l'ombrage et rafraichissent la parcelle et la construction.
- Le sol reflète la lumière du soleil et réchauffe l'air ambiant : les sols aménagés de matériaux réfléchissants sont interdits.
- Le jardin et les végétaux sont les alliés d'une maison bioclimatique :
- des arbres à feuilles caduques ou une espèce arbustive grimpante en tonnelle le long de la façade sud offrent l'ombre d'un feuillage en été et laissent passer les rayons du soleil en hiver.
- côté Nord, la végétation persistante permet de s'abriter du vent.

- Parcs de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² :
 - ceux-ci doivent être traités avec des plantations à raison d'un ratio d'un arbre (espèce méditerranéenne formant ombrage) pour quatre emplacements de voitures.
 - Le tracé des plantations doit être :
 - soit regroupé, soit dispersé sur l'ensemble du parc de stationnement.
 - ondulant et non linéaire.

Article U 19. Éclairages

✚ Voir les règles de l'article DC19

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article U 20. Stationnement des véhicules motorisés

✚ Voir les règles de l'article DC20

Article U 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

✚ Voir les règles de l'article DC21

Article U 22. Accès

✚ Voir les règles de l'article DC22

- Tout nouvel accès sur la route départementale est interdit.

Article U 23. Voirie de desserte

⊕ Voir les règles de l'article DC23

Article U 24. Eau potable

⊕ Voir les règles de l'article DC24

Article U 25. Assainissement

⊕ Voir les règles de l'article DC25

Article U 26. Pluvial

⊕ Voir les règles de l'article DC26

Article U 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article DC27

Article U 28. Citernes

⊕ Voir les règles de l'article DC28

Article U 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article DC29

Article U 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article DC30

Titre 6. Zones AU: Dispositions spécifiques

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser AU délimitent les quartiers d'urbanisation future. On distingue deux types de zones AU : les zones 1AU et les zones 2AU.

Les zones 1AU, dites « *ouvertes* » et constructibles, sous réserve du respect des OAP, sont les suivantes :

1AUa délimite le quartier des Moulins, soumis au respect de ses OAP.

1AUB délimite le quartier de Godissard Est, soumis au respect de ses OAP.

Les zones 2AU, sont « *fermées à l'urbanisation* » : elles ne seront constructibles qu'après évolution du PLU et sous conditions :

2AUa délimite le quartier nord des Grès, qui ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après révision du PPRIF et son intégration en « zone EN1 indicée », listant les travaux de défendabilité à réaliser pour faire face au risque incendie.

2AUB délimite l'urbanisation future de Godissard Ouest, soumise à la réalisation de l'ER n°4.

2AUc délimite l'urbanisation future des Mourats, soumise à la réalisation d'équipements de protection incendie, d'aires de retournement, de gestion du pluvial, d'études sur le ruissellement, et, dans les espaces de sensibilités « notable » et « majeure » du Plan National d'Actions en faveur de la Tortue d'Hermann, après réalisation d'une prospection naturaliste préalable, validée par le syndicat mixte du Massif des Maures.

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

⊕ Les OAP des zones 1AUa et 1AUB figurent au document n°3 du PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

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

✚ Voir les règles de l'article DC1

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdit / autorisé / limité			
		1AUa	1AUb	2AUb	2AUa et 2AUc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	interdit	interdit	interdit	interdit
	Exploitation forestière	interdit	interdit	interdit	interdit
Habitation	Logement	autorisé	autorisé	interdit	autorisé
	Hébergement	autorisé	autorisé	interdit	interdit
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	interdit	interdit	interdit	interdit
	Restauration	interdit	interdit	interdit	interdit
	Commerce de gros	interdit	interdit	interdit	interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	interdit	interdit	interdit	interdit
	Cinéma	interdit	interdit	interdit	interdit
	Hôtel	interdit	interdit	interdit	interdit
	Autres hébergements touristiques	interdit	interdit	interdit	interdit
	Camping	interdit	interdit	interdit	interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	interdit	autorisé	interdit	interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	interdit	autorisé	interdit	interdit
	Salles d'art et de spectacles	interdit	interdit	interdit	interdit
	Équipements sportifs	interdit	autorisé	interdit	interdit
	Lieux de culte	interdit	interdit	interdit	interdit
	Autres équipements recevant du public	interdit	interdit	interdit	interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	interdit	interdit	interdit	interdit
	Entrepôt	interdit	interdit	interdit	interdit
	Bureau	autorisé	autorisé	interdit	interdit
	Centre de congrès et d'exposition	interdit	interdit	interdit	interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	interdit	interdit	interdit	interdit

Les destinations « limitées » sont règlementées à l'article AU2 suivant.

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

✚ Voir les règles de l'article DC2

Article AU 3. Mixité fonctionnelle

✚ Voir les règles de l'article DC3

- En zones 1AUa et 1AUb :
 - La mixité fonctionnelle est à rechercher : lorsque le rez-de-chaussée est à destination de « commerce et activités de services », l'étage peut accueillir des destinations « habitation » ou « bureau ».

Article AU 4. Mixité sociale

✚ Voir les règles de l'article DC4

- Les zones 1AUa et 1AUb sont concernées par les dispositions de l'article DC4.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article AU 5. Emprise au sol

✚ Voir les règles de l'article DC5

- L'emprise au sol maximale est limitée à :

En zone 1AUa :

- ▶ les futures constructions s'implantent au sein des **ilots** définis aux OAP (document n°3 du PLU).
- ▶ L'emprise au sol maximale est règlementée par ilots :

OAP	Zone	Ilot	% d'emprise au sol maximale autorisé dans l'ilot
Ilots identifiés aux OAP « Les Moulins »	1AUa	1	70 %
		2	70 %
		3	70 %
		4	70 %
		5	70 %

- ▶ Les annexes doivent s'inscrire au sein des ilots. Seule la piscine, dont la superficie est règlementée à l'article DC5 est autorisée hors des ilots.

En zone 1AUb :

- ▶ les futures constructions s'implantent au sein des **ilots** définis aux OAP (document n°3 du PLU).
- ▶ L'emprise au sol maximale est règlementée par ilots :

OAP	Zone	Ilot	% d'emprise au sol maximale autorisé dans l'ilot
Ilots identifiés aux OAP « Godissard »	1AUb	1	70 %
		2	70 %
		3	70 %

- ▶ Les annexes doivent s'inscrire au sein des ilots. Seule la piscine, dont la superficie est règlementée à l'article DC5 est autorisée hors des ilots.

En zone 2AUb :

- ▶ Non règlementée.

En zone 2AUc et 2AUa :

- ▶ Seules sont autorisées :
 - ▶ les extensions des habitations existantes et légales dans la limite de 20m² de surface de plancher, ainsi que 60m² d'annexes maximum (d'emprise cumulée) et 32m² de piscine. Une seule extension sera admise. Une seule piscine est autorisée par unité foncière.
 - ▶ La reconstruction de bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPRIF et régulièrement autorisés.
 - ▶ Le titre 3 du règlement du PPRIF (dispositions applicables aux zones En1) est à respecter.

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

✚ Voir les règles de l'article DC6

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à **5 mètres** minimum de l'alignement des voies existantes ou projetées (ER). Cette marge de recul doit être non imperméabilisée et plantée.
- Afin de rythmer le linéaire de façade et éviter un linéaire de bâti trop important :
 - ▶ Un décroché de façade est imposé tous les **8 à 10 mètres** maximum : le décroché s'effectue sur toute sa hauteur et doit présenter une profondeur de **1,50 mètres** minimum. Le croquis de l'article DC9 illustre le décroché de façade.

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

✚ Voir les règles de l'article DC7

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

✚ Voir les règles de l'article DC8

Article AU 9. Volumétrie et bioclimatisme

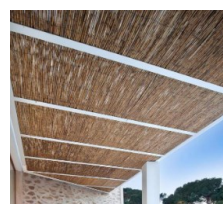
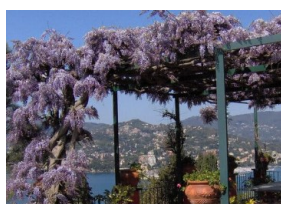
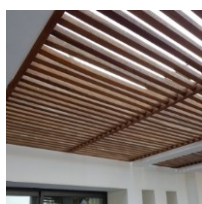
✚ Voir les règles de l'article DC9



CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE :

- Les constructions doivent intégrer les principes de l'architecture bioclimatique* :
- La topographie existante peut favoriser la circulation de l'air et la ventilation naturelle : L'implantation des futures constructions doit en tenir compte. Une circulation croisée de l'air est à rechercher dans l'axe Nord Sud pour garantir une ventilation naturelle.
- Les constructions qui s'adaptent au relief naturel bénéficient de l'inertie thermique du sol contre lequel elles s'appuient : la température du sol régle celle de la construction (fraicheur en été, chaleur en hiver).
- Les constructions semi-enterrées sont autorisées sur terrain en pente : la construction profitera des apports de chaleur et de fraîcheur relatifs au sol, en hiver et en été et permettra de limiter les variations de température.
- En cas d'extension ou de surélévation, les dispositifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur une cour, conduits et souches de cheminées, locaux traversants, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à la bonne insertion urbaine et architecturale de la construction, des dispositifs produisant des effets au moins équivalents doivent être mis en œuvre.
- Les dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) doivent être dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition. Ces dispositifs ne sont pas constitutifs d'emprise au sol s'ils sont perméables. Exemples non exhaustifs de dispositifs perméables : :
- canisses, tonnelle végétalisée, brise soleil à lamelles fixes horizontales espacées de plus de 10 cm, non rétractables et non orientables.

🕒 Illustration du brise-soleil horizontal



Article AU 10. Hauteur

✚ Voir les règles de l'article DC10

- Afin de rythmer le linéaire de façade : La hauteur doit être cadencée par tranches de **4 à 10 mètres** de linéaire de façade et différenciées dans leur hauteur par des variations altimétriques allant de **30 cm à 1 mètre**. Le croquis de l'article DC10 illustre la hauteur cadencée.
- La hauteur des autres constructions est règlementée à l'article DC10.
- La hauteur des constructions principales, définies dans les conditions de l'article DC10, ne peut dépasser :

En zones 1AUa et 1AUb :

- ▶ 7 mètres.
- ▶ Pour les annexes en limite séparative, autorisées à l'article AU7 : 2,50 mètres par rapport au terrain le plus bas.

En zones 2AUc et 2AUa,

- ▶ la hauteur des constructions autorisées ne peut dépasser :
 - ▶▶ **7 mètres pour les constructions principales, et 3,50 m pour les annexes.**

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article AU 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses

✚ Voir les règles de l'article DC11

Article AU 12. Façades

✚ Voir les règles de l'article DC12

Article AU 13. Éléments et ouvrages en saillie

✚ Voir les règles de l'article DC13

Article AU 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

✚ Voir les règles de l'article DC14

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

Article AU 15. Ouvertures

✚ Voir les règles de l'article DC15



CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE :

- Les parties vitrées des façades doivent comporter des baies ouvrantes.
- les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.
- La construction doit prioriser des ouvertures sur les façades opposées (exemple : Est/Ouest, Nord/Sud) pour favoriser la ventilation naturelle traversante.

Article AU 16. Clôtures

✚ Voir les règles de l'article DC16

- seuls les murs pleins ou les grilles sur murets sont autorisés. Les murs et murets sont enduits de la même teinte que la construction principale, sauf s'ils sont en pierre ou bloc de parement.

Article AU 17. Coefficient de jardins

✚ Voir les règles de l'article DC17

- Les espaces de jardin sont représentés graphiquement sur les planches graphiques des OAP des zones 1AUa et 1AUB. Ceux-ci doivent rester plantés et enherbés. Une piscine est autorisée (sa superficie est règlementée à l'article DC5).

En zone 2AU

- Le coefficient de jardin doit représenter au minimum 50% de l'unité foncière.

Article AU 18. Traitement paysager des espaces libres

✚ Voir les règles de l'article DC18

- Parcs de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² :
 - ▶ ceux-ci doivent être traités avec des plantations à raison d'un ratio d'un arbre (espèce méditerranéenne formant ombrage) pour quatre emplacements de voitures.
 - ▶ Le tracé des plantations doit être :
 - ▶▶ soit regroupé, soit dispersé sur l'ensemble du parc de stationnement.
 - ▶▶ ondulant et non linéaire.



CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE :

Les arbres de haute tiges existants devront être conservés ou remplacés par une espèce adaptée au climat méditerranéen, également à haute tige : végétation et arbres apportent de l'humidité, de l'ombrage et rafraichissent la parcelle et la construction.

Le sol reflète la lumière du soleil et réchauffe l'air ambiant : les sols aménagés de matériaux réfléchissants sont interdits.

Le jardin et les végétaux sont les alliés d'une maison bioclimatique :

- des arbres à feuilles caduques ou une grimpante en tonnelle le long de la façade sud offrent l'ombre d'un feuillage en été et laissent passer les rayons du soleil en hiver.

- côté Nord, la végétation persistante permet de s'abriter du vent.

Article AU 19. Éclairages

✚ Voir les règles de l'article DC19

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article AU 20. Stationnement des véhicules motorisés

✚ Voir les règles de l'article DC20

Article AU 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

✚ Voir les règles de l'article DC21

Article AU 22. Accès

✚ Voir les règles de l'article DC22

Article AU 23. Voirie de desserte

✚ Voir les règles de l'article DC23

Article AU 24. eau potable

✚ Voir les règles de l'article DC24

Article AU 25. Assainissement

✚ Voir les règles de l'article DC25

Article AU 26. Pluvial

✚ Voir les règles de l'article DC26

Article AU 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

✚ Voir les règles de l'article DC27

Article AU 28. Citernes

✚ Voir les règles de l'article DC28

Article AU 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

✚ Voir les règles de l'article DC29

Article AU 30. Collecte des déchets

✚ Voir les règles de l'article DC30

Titre 7. Zones A & N: Dispositions spécifiques

Caractère de la zone :

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

La zone A comporte deux secteurs :

Af : délimitant le potentiel agricole exploitable.

Ac : délimitant les châtaigneraies.

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

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

La zone N comporte les secteurs suivants :

Nco : réservoirs de biodiversité et continuités écologiques

Npv : parcs photovoltaïques

Nj : secteurs des équipements publics, jardins publics et installations ludiques et sportives

⊕ Les STECAL des zones A et N sont règlementés au titre 8

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

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

✚ Voir les règles de l'article DC1

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdit / autorisé / limité						
		A	Af	Ac	N	Nco	Npv	Nj
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole **	autorisé	limité	limité	autorisé	interdit	interdit	interdit
	Exploitation forestière	interdit	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé	interdit	interdit
Habitation	Logement	limité	interdit	limité	limité	limité	interdit	interdit
	Hébergement	limité	interdit	limité	limité	limité	interdit	interdit
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
	Restauration	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
	Commerce de gros	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
	Cinéma	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
	Hôtel	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
	Autres hébergements touristiques	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
	Camping	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics		limité	limité	limité	limité	limité	limité	limité
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
	Entrepôt	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
	Bureau	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
	Centre de congrès et d'exposition	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit

Les destinations « limitées » sont règlementées à l'article A&N 2.

✚ **se référer aux critères de définition de l'exploitation agricole, figurant dans les annexes au règlement (pièce 4.1.2 du PLU).

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

✚ Voir les règles de l'article DC2

Zone A

- Destinations ou sous-destinations limitées :
 - Le logement de fonction d'un exploitant relève de la destination « exploitation agricole et forestière ». Les constructions à usage de logement de fonction, l'agrandissement ou la réhabilitation des logements de fonction existants ainsi que leurs constructions complémentaires sont autorisés en zone A à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole, que l'activité agricole nécessite une présence permanente sur site, que l'habitation respecte le caractère de la zone, et que les constructions soient regroupées autour du siège d'exploitation.
 - En cas de construction existante à destination d'habitation, non nécessaire à une exploitation agricole, seule l'extension est autorisée sous réserve du respect de l'article A&N5 et de l'article A&N8.

- **En outre**, sont autorisés à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole, en respectant le caractère de la zone et d'être regroupés autour du siège d'exploitation (ce principe de localisation à proximité du siège d'exploitation pourra être adapté en cas d'impossibilité topographique, technique, sanitaire, juridique, économique, ou liée à la nature de l'exploitation dûment démontrée) :
 - ▶ Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
 - ▶ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La surface affectée à ces activités doit être proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). (L151-11-II du code de l'urbanisme).
 - ▶ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. (R151-23 du code de l'urbanisme).
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole et de respecter les prescriptions relatives aux affouillements et exhaussements listées à l'article DC2.
- Sont autorisés la création et l'agrandissement de retenues d'eau pluviale (retenue collinaire, bassin de stockage, mare...) destinées aux besoins des exploitations agricoles dans le respect de l'article L214-1 du code de l'environnement. Ces ouvrages ne devront pas engendrer une prolifération de moustiques liée à la stagnation de l'eau.

Zone Af

- Seuls sont autorisés :
 - ▶ Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ou forestière, hormis le logement de fonction de l'exploitant.
 - ▶ Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Zone Ac

- Seuls sont autorisés :
 - ▶ Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ou forestière, hormis le logement de fonction de l'exploitant.
 - ▶ L'entretien et le débroussaillage des châtaigneraies.
 - ▶ Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
 - ▶ En cas de construction existante à destination d'habitation, non nécessaire à une exploitation agricole, seule l'extension est autorisée, ainsi que des annexes, sous réserve du respect de l'article A&N5 et de l'article A&N8.

Zone N

- Destinations ou sous-destinations limitées :
 - ▶ La destination « *habitation* » : En cas de construction existante à destination d'habitation seule l'extension (et les annexes à l'habitation) est autorisée sous réserve du respect de l'article A&N5 et de l'article A&N8.
- **En outre**, sont autorisés :
 - ▶ Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
 - ▶ Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole et de respecter les prescriptions relatives aux affouillements et exhaussements listées à l'article DC2.

- ▶ Sont autorisés la création et l'agrandissement de retenues d'eau pluviale (retenue collinaire, bassin de stockage, mare...) destinées aux besoins des exploitations agricoles dans le respect de l'article L214-1 du code de l'environnement. Ces ouvrages ne devront pas engendrer une prolifération de moustiques liée à la stagnation de l'eau.

Zone Nco

- Destinations ou sous-destinations limitées :
 - ▶ La destination « *habitation* » : En cas de construction existante à destination d'habitation seule l'extension (et les annexes à l'habitation) est autorisée sous réserve du respect de l'article A&N5 et de l'article A&N8.
- Pour les boisements non concernés par un plan simple de gestion ou un plan d'aménagement forestier, les coupes sont autorisées, à condition de :
 - ▶ Maintenir des linéaires boisés,
 - ▶ Préserver des peuplements matures,
 - ▶ Créer des îlots de maturation permettant l'évolution des pinèdes vers des chênaies.
- Sauf impossibilités techniques ou liées à la sécurité, les chablis et arbres sénescents doivent être maintenus sur site. L'entretien pastoral est à favoriser.
- Lorsque la zone Nco concerne une zone humide, la restauration du site et les travaux liés sont autorisés.

Zone Ni

- Destinations ou sous-destinations limitées :
 - ▶ La destination « *Equipements d'intérêt collectif et services publics* » prévue à l'article A&N1 est autorisée en zone Ni à condition de ne concerner que les équipements sportifs ou de loisirs :
 - ▶ Aires de jeux, aires de sports (terrains de sport, gradins, vestiaires.....), centre aéré, tables de pique-nique, circuits sportifs, pistes VTT et parcours de promenades pédestres ou cyclables, aires de camping-car... ;
- **En outre**, sont autorisées :
 - ▶ Les parcs et jardins.
 - ▶ Les installations et les travaux liés et nécessaires au parc public botanique.
 - ▶ Les aires de stationnement favorisant l'infiltration des eaux pluviales.
 - ▶ Les blocs sanitaires publics, à condition d'être intégrés à l'environnement.
 - ▶ Les cheminements piétons, les pistes cyclables.
 - ▶ Les bassins de rétention.
 - ▶ Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - ▶ En cas de construction existante : est autorisée une seule extension limitée à **20 m²** d'emprise au sol.

Zone Npv

- Seules sont autorisées les installations et constructions de toute nature, liées à l'exploitation du parc photovoltaïque.
- La reconstruction à l'identique des installations et constructions existantes en cas de sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires au parc photovoltaïque.
- Les clôtures.
- En fin d'exploitation :
 - ▶ Le démantèlement des installations est imposé.
 - ▶ L'occupation du sol après démantèlement doit être naturelle et non imperméabilisée.
 - ▶ S'il était préexistant à l'autorisation d'urbanisme concernant le projet photovoltaïque, le plan simple de gestion ou le plan d'aménagement forestier devra réintégrer la parcelle concernée par la centrale photovoltaïque démantelée.
- Les obligations légales de débroussaillage (OLD) doivent permettre le maintien des continuités écologiques, OLD alvéolaires ou sélectives par exemple et respecter la doctrine SDIS/DDTM du Var concernant les centrales photovoltaïques au sol en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

En toutes zones A, Af, Ac, N, Nco, Npv, Ni

- Destinations ou sous-destinations limitées :
 - ▶ Les « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés dès lors :
 - » que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux,
 - » qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
 - » qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques,
 - » qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- En application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme :
 - ▶ Les zones agricoles et naturelles peuvent comporter des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, nonobstant l'article « A&N1 », dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces Bâtiments sont identifiés par des étoiles rouges au zonage du PLU (documents n°4.2) et listés dans les Prescriptions Graphiques Règlementaires (document n°4.1.3 du PLU).

Article A&N 3. Mixité fonctionnelle

✚ Voir les règles de l'article DC3

Zone A

- Le camping à la ferme
 - ▶ Est autorisé, à condition que cette activité soit exercée dans le prolongement de l'acte de production agricole, l'accueil de campeurs, dans la limite de **6 emplacements** et de **20 campeurs** par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de **3 mois par an**.
 - ▶ Ce type de camping ne peut accueillir que des tentes (y compris yourte démontable et tipi démontable), des caravanes (y compris roulotte) et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et des résidences mobiles de loisirs.
 - ▶ Cette activité :
 - » Ne peut donner lieu à la construction d'aucun nouveau bâtiment nécessitant une autorisation d'urbanisme, excepté le bloc sanitaire limité à moins de 20m² en continuité du bâti existant de l'exploitation ;
 - » Devra être implantée dans un **rayon de 500 m** autour des bâtiments existants et sur l'unité foncière de l'exploitation ;
 - » Les emplacements sont « nus » (c'est-à-dire que l'exploitant ne propose pas la location de tente, caravane ou camping-car), et ne sont destinés qu'à l'accueil touristique, et en aucun cas à un usage d'habitation.
- Le local de vente directe.
 - ▶ Est autorisé l'aménagement d'un local (dans le bâti existant ou en extension* du bâti existant) permettant la vente directe des produits de l'exploitation agricole : la superficie du local de vente devra être justifiée par le pétitionnaire lors du dépôt du dossier d'autorisation d'urbanisme.
- L'accueil des salariés
 - ▶ Les constructions* nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaires, réfectoire, ... en références aux articles R4228-1 à R4228-25 du Code du Travail).
- Les installations agrivoltaïques nécessaires à l'exploitation agricole (en référence à l'article L111-27 du CU) :
 - ▶ Tout projet agrivoltaïque doit répondre aux critères du Code de l'Energie tels que définis à l'article L314-36 (décrets n°2024-318 du 8/04/2024) : une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.
 - ▶ Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif (ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique) une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :
 - » L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
 - » L'adaptation au changement climatique ;
 - » La protection contre les aléas ;
 - » L'amélioration du bien-être animal.
 - ▶ Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation :
 - » qui porte une atteinte substantielle à l'un des 4 services mentionnés ci-dessus, ou une atteinte limitée à 2 de ces services.
 - » qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;
- elle n'est pas réversible.
- ▶ Tout projet d'agritourisme est soumis pour avis à la commission départementale Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Dans les zones A et N et leurs secteurs

- Les chambres d'hôtes
 - ▶ Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée. (L324-3 et s. du code du tourisme).
 - ▶ 5 chambres d'hôte maximum peuvent être créées, pouvant accueillir 15 personnes maximum.
 - ▶ Les chambres d'hôte doivent se situer dans le logement existant, et ne donner lieu à la construction d'aucun nouveau bâtiment et d'aucun changement de destination.

Article A&N 4. Mixité sociale

⊕ Non concerné.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article A&N 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article DC5

- Article non règlementé hormis :

Zone A

- ▶ Pour les habitations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées :
 - ▶ les constructions à usage de logement de fonction, l'agrandissement ou la réhabilitation des logements de fonction existants, ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de **150 m²** (extensions et annexes comprises, y compris les piscines dont la taille est règlementée à l'article DC5), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique, soumis à permis de construire régulièrement édifié, à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de localisation proximité du siège d'exploitation pourra être adapté en cas d'impossibilité topographique, technique, sanitaire, juridique, économique, ou liée à la nature de l'exploitation dûment démontrée.

Zones A, Ac et N, Nco

- ▶ Pour les habitations existantes non nécessaires à une exploitation, sont autorisées :
 - ▶ L'extension des constructions existantes à destination d'habitation, légalement édifiées, est autorisée sous conditions cumulatives :
 - Pour une surface de plancher initiale supérieure ou égale à **50 m²** existante à la date d'approbation de la révision du PLU, l'extension se réalisera une seule fois dans la limite de **30%** de la surface de plancher existante et jusqu'à concurrence d'une surface de **150 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise) ;
 - L'extension doit s'implanter dans la « zone d'implantation » définie à l'article A&N8 .
 - ▶ Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, légalement édifiées, sont autorisées sous conditions cumulatives :
 - La construction existante dispose d'une surface de plancher supérieure ou égale à **50 m²**.
 - Les annexes (hors piscines dont la taille du bassin est règlementée à l'article DC5) sont limitées à **60 m²** d'emprise totale (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière).
 - Les annexes doivent s'implanter dans la « zone d'implantation » définie à l'article A&N8.

Article A&N 6. Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées

⊕ Voir les règles de l'article DC6

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :
 - ▶ **15 mètres** par rapport à l'alignement de la RD.
 - ▶ **5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées.

En zone Npv :

- Le recul de toute construction ou installation doit être au minimum de 20 mètres de la voirie.

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

✚ Voir les règles de l'article DC7

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.
- En zone Npv : le recul de toute construction ou installation doit être au minimum de 2 mètres des limites.

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

✚ Voir les règles de l'article DC8

- Toute extension et toute annexe à la construction à usage d'habitation existante (autorisées à l'article A&N 2 et A&N5), ainsi que les piscines, garages et annexes, doivent s'inscrire dans un rayon de :

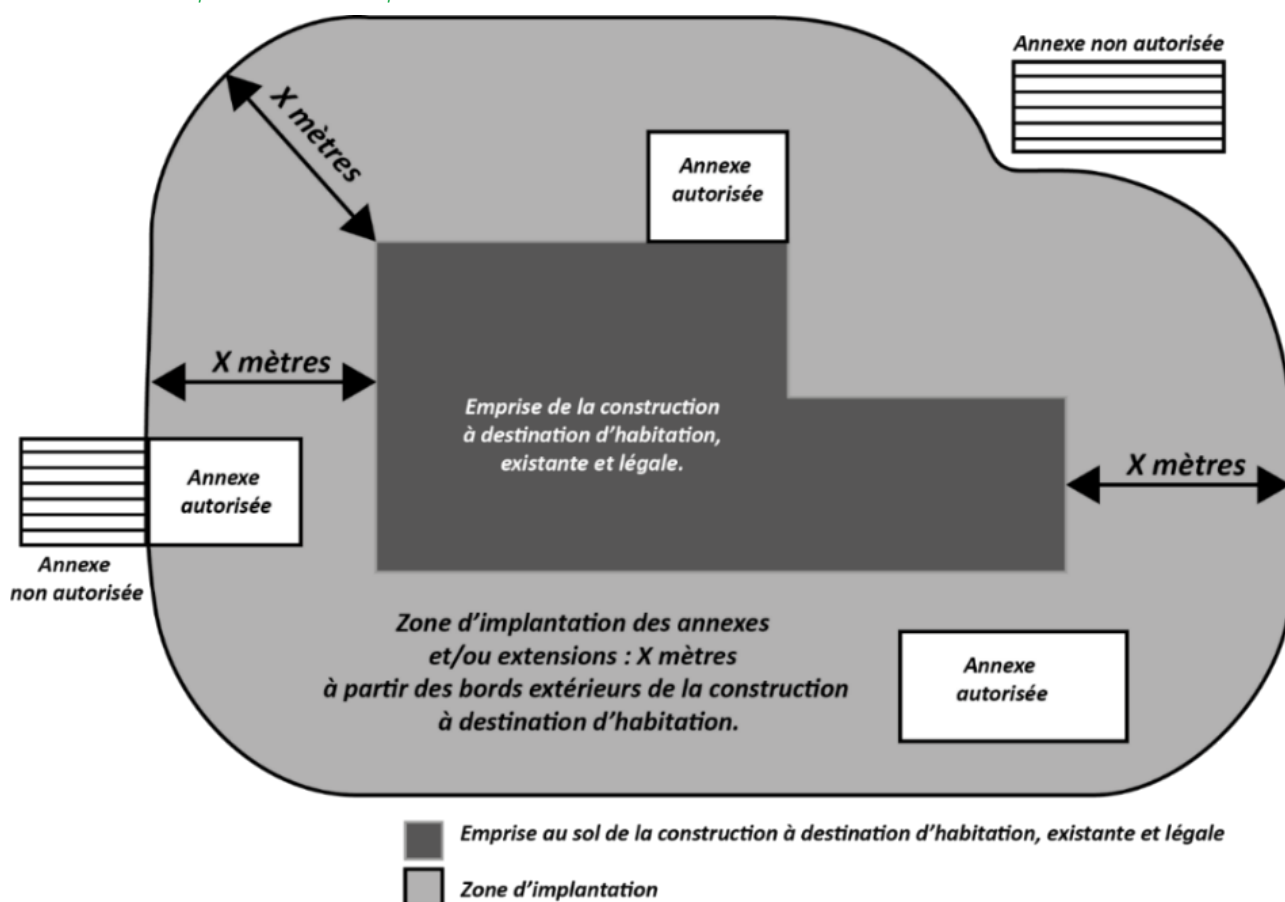
En A et N :

- ▶ **30 mètres** maximum calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation existante.

En Ac et Nco :

- ▶ **20 mètres** maximum calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation existante

➡ Schéma concept de la zone d'implantation :



Article A&N 9. Volumétrie et bioclimatisme

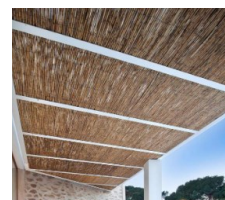
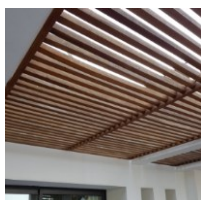
✚ Voir les règles de l'article DC9



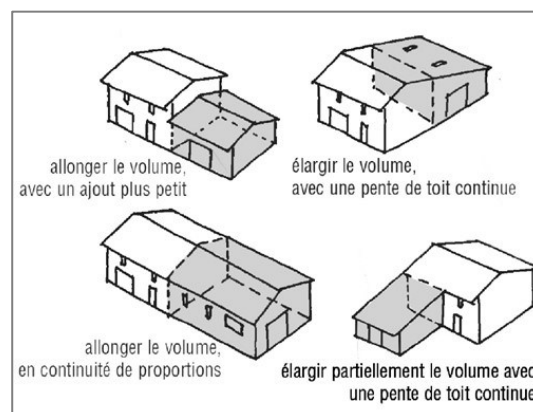
CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE :

- En cas d'extension ou de surélévation, les dispositifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur une cour, conduits et souches de cheminées, locaux traversants, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à la bonne insertion urbaine et architecturale de la construction, des dispositifs produisant des effets au moins équivalents doivent être mis en œuvre.
- Les dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) doivent être dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition. Ces dispositifs ne sont pas constitutifs d'emprise au sol s'ils sont perméables. Exemples non exhaustifs de dispositifs perméables : canisses, tonnelle végétalisée, brise soleil à lamelles fixes horizontales espacées de plus de 10 cm, non rétractables et non orientables.

➡ Illustration du brise-soleil horizontal



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



Article A&N 10. Hauteur

✚ Voir les règles de l'article DC10

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder **7 mètres**.
- La hauteur des annexes et autres constructions est règlementée à l'article DC10.
- La hauteur des bâtiments techniques ne devra pas excéder **5 mètres** à l'égout du toit et **8 mètres** au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments dont la spécificité technique agricole ou forestière nécessite une hauteur différente.

En zone Npv :

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article A&N 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses

✚ Voir les règles de l'article DC11

- Les toitures terrasses, les toitures en tuiles, et les toitures bac acier en panneaux sandwich de faible pente sont autorisées.
- Sur tous les bâtiments techniques disposant de grandes toitures :
 - ▶ sont autorisées les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture, ou en surimposition de la toiture.
 - ▶ L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation.
 - ▶ Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Article A&N 12. Façades

✚ Voir les règles de l'article DC12

- Pour les bâtiments d'habitation : voir les règles de l'article DC12.
- Pour les bâtiments techniques :
 - ▶ L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.
 - ▶ Les tons à privilégier doivent se fondre dans le paysage.
 - ▶ Les contrastes en termes de couleur ou de matériaux doivent être évités, ainsi que les encadrements des ouvertures.
 - ▶ Les façades doivent être traitées de façon homogène.
 - ▶ Le nombre de matériaux doit être limité par bâtiment.
 - ▶ Seules les entrées clairement identifiées (décrochement, ...) peuvent autorisées une couleur ou un matériau contrastant.
 - ▶ Les matériaux utilisés devront privilégier l'horizontalité.
 - ▶ Dans un même îlot de constructions à usage agricole, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments déjà existants.

Article A&N 13. Éléments et ouvrages en saillie

✚ Voir les règles de l'article DC13

Article A&N 14. inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

✚ Voir les règles de l'article DC14

Article A&N 15. Ouvertures

✚ Voir les règles de l'article DC15

- S'affranchissent des règles de l'article DC15 : les bâtiments techniques, les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.

Article A&N 16. Clôtures

✚ Voir les règles de l'article DC16

- Les clôtures doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou des grillages, d'une hauteur maximale **d'1,80 mètre**.
- Dans tous les cas, les murets de pierres sèches existants sont à maintenir ou à restaurer.
- Les clôtures liées à l'activité agricole ou forestière peuvent s'affranchir de la perméabilité écologique et sont limitées à **2 mètres** de hauteur.

En zone Nco

- En application de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels :

- ▶ Les clôtures sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol.
- ▶ Leur hauteur est limitée à **1,20** mètre.
- ▶ Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.
- ▶ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures suivantes :
 - » aux clôtures des habitations et des sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières édifiée à moins de 150 mètres de l'habitation ou du siège de l'exploitation ;
 - » aux clôtures des élevages équin ;
 - » aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
 - » aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
 - » aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
 - » aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
 - » aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
 - » aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Article A&N 17. Coefficient de jardins

✚ Voir les règles de l'article DC17

Article A&N 18. Traitement paysager des espaces libres

✚ Voir les règles de l'article DC18

- Les espaces libres de construction doivent être maintenus en état non imperméabilisé.
- Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôture végétalisée, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation et extension d'habitation, voisines d'une parcelle classés en zone Agricole (A et ses secteurs au PLU), qu'elle soit cultivée ou non. Ces espaces tampons seront implantés en limites séparatives et fonds de parcelle. Ils figureront sur les plans des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- Les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.
- Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.
- Hors travaux liés à l'exploitation agricole ou forestière :
 - ▶ Toute haie constituée d'une strate arbustive ou arborescente arrachée doit être remplacée en linéaire équivalent ;
 - ▶ Tout arbre de haute tige* abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol, hors OLD ;
 - ▶ La demande d'autorisation d'urbanisme doit présenter l'état initial de la végétation du terrain et l'état projeté.
- Dans les espaces cultivés, les infrastructures agroécologiques¹ (IAE) doivent être maintenues et entretenues. En cas de destruction rendue nécessaire pour les besoins de l'exploitation, de nouvelles IAE devront être implantées.

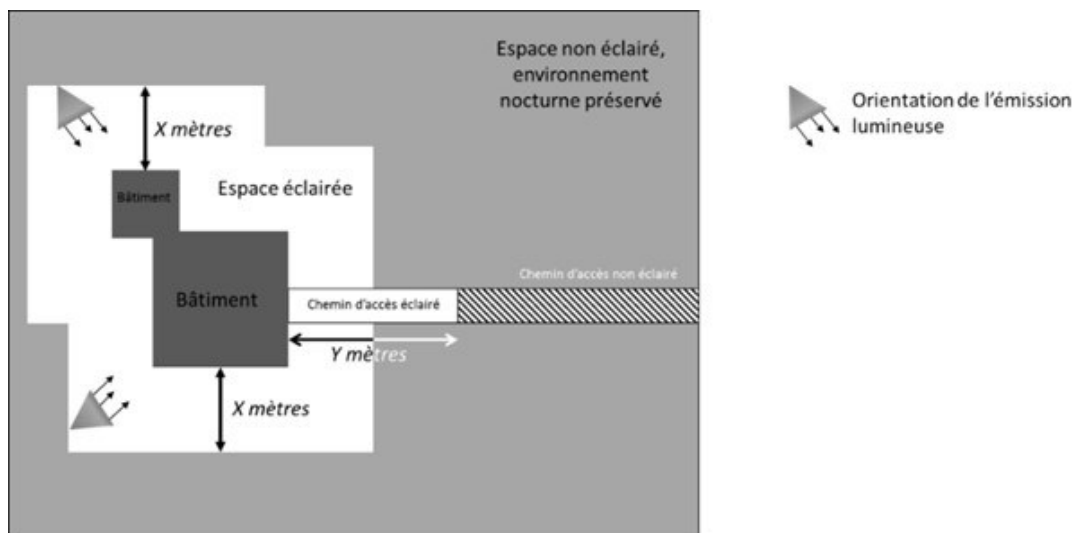
Article A&N 19. Éclairages

✚ Voir les règles de l'article DC19

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

¹ Dans les systèmes agricoles de production, les infrastructures agro écologiques (IAE) correspondent principalement aux haies, bosquets, arbres isolés ou alignés, bandes tampons, prairies gérées de manière extensive, murets, banquettes, mares, vergers de haute tige et de tous les milieux et surfaces qui ne reçoivent aucun apport d'engrais et de pesticides.

➡ Schéma concept de la zone d'éclairage



DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article A&N 20. Stationnement des véhicules motorisés

✚ Voir les règles de l'article DC20

Article A&N 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

✚ Voir les règles de l'article DC21

Article A&N 22. Accès

✚ Voir les règles de l'article DC22

Article A&N 23. Voirie de desserte

✚ Voir les règles de l'article DC23

Article A&N 24. Eau potable

✚ Voir les règles de l'article DC24

• En outre :

- ▶ prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe.
- ▶ afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de **35 mètres** par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante ;
- ▶ afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de **50 mètres** par rapport à l'activité d'élevage.

Article A&N 25. Assainissement

✚ Voir les règles de l'article DC25

- Afin de satisfaire à la protection des usages l'implantation d'un système d'assainissement non collectif devra respecter une distance minimale de **35 mètres** par rapport aux puits ou forages existants.

Article A&N 26. Pluvial

✚ Voir les règles de l'article DC26

Article A&N 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

✚ Voir les règles de l'article DC27

- Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis dans la zone ou à un usage agricole sont interdits.

Article A&N 28. Citernes

✚ Voir les règles de l'article DC28

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

✚ Voir les règles de l'article DC29

Article A&N 30. Collecte des déchets

✚ Voir les règles de l'article DC30

Zone A

- Pour toute construction liée à l'agritourisme ou au camping à la ferme, un espace destiné au stockage des ordures ménagères et du tri doit être aménagé en respectant le caractère architectural de la zone ; la voirie doit permettre l'accès des véhicules de collecte des déchets.

Titre 8. STECAL : Dispositions spécifiques

Caractère de la zone :

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

At1 : restaurant du Père Louis

At2 : Domaine de La Rode

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

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

⊕ Voir les règles de l'article DC1

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdit / autorisé / limité	
		At1	At2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	interdit	interdit
	Exploitation forestière	interdit	interdit
Habitation	Logement	interdit	interdit
	Hébergement	interdit	interdit
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	interdit	interdit
	Restauration	autorisé	autorisé
	Commerce de gros	interdit	interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	interdit	autorisé
	Cinéma	interdit	interdit
	Hôtel	interdit	autorisé
	Autres hébergements touristiques	interdit	autorisé
	Camping	interdit	interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics		limité	limité
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	interdit	interdit
	Entrepôt	interdit	interdit
	Bureau	interdit	interdit
	Centre de congrès et d'exposition	interdit	autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	interdit	interdit

Les destinations « limitées » sont réglementées à l'article STECAL 2.

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

✚ Voir les règles de l'article DC2

Rappel

En STECAL At1 :

- Le projet de d'extension de l'activité de restauration pourra être refusé (ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières) s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel ou lié à la sécurité routière ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

En STECAL At2 :

- Le projet de changement de destination, de construction ou d'aménagement pourra être refusé (ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières) s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées au risque inondation ou lié à la sécurité routière ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.
- Le STECAL At2 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au projet de développement touristique de La Rode. **Toute occupation et utilisation du sol devra respecter l'OAP de La Rode.**

Destinations ou sous-destinations limitées

En STECAL At1 et At2 :

- Les « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés dès lors :
 - ▶ que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux,
 - ▶ qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
 - ▶ qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques,
 - ▶ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article STECAL 3. Mixité fonctionnelle

✚ Non concerné.

Article STECAL 4. Mixité sociale

✚ Non concerné.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article STECAL 5. Emprise au sol

✚ Voir les règles de l'article DC5

En STECAL At1

- Sont autorisés :
 - ▶ L'extension limitée à **30%** de SDP des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et régulièrement édifiées nécessaires à l'activité touristique et de restauration, sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse **300 m²**.
 - ▶ Les annexes (garages, piscines ...) sont autorisées dans la limite de **50 m²** dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

En STECAL At2

- Sont autorisés :
 - ▶ La superficie de plancher maximale autorisée pour l'ensemble du projet est plafonnée à **5'000 m²**.

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

✚ Voir les règles de l'article DC6

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

✚ Voir les règles de l'article DC7

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

✚ Voir les règles de l'article DC8

Article STECAL 9. Volumétrie et bioclimatisme

✚ Voir les règles de l'article DC9

Article STECAL 10. Hauteur

✚ Voir les règles de l'article DC10

- La hauteur maximale autorisée correspond à la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article STECAL 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses

✚ Voir les règles de l'article DC11

Article STECAL 12. Façades

✚ Voir les règles de l'article DC12

Article STECAL 13. Éléments et ouvrages en saillie

✚ Voir les règles de l'article DC13

Article STECAL 14. inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

✚ Voir les règles de l'article DC14

Article STECAL 15. Ouvertures

✚ Voir les règles de l'article DC15

Article STECAL 16. Clôtures

✚ Voir les règles de l'article DC16

Article STECAL 17. Coefficient de jardins

✚ Voir les règles de l'article DC17

Article STECAL 18. Traitement paysager des espaces libres

✚ Voir les règles de l'article DC18

Article STECAL 19. Éclairages

✚ Voir les règles de l'article DC19

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article STECAL 20. Stationnement des véhicules motorisés

✚ Voir les règles de l'article DC20

Article STECAL 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

✚ Voir les règles de l'article DC21

Article STECAL 22. Accès

✚ Voir les règles de l'article DC22

Article STECAL 23. Voirie de desserte

✚ Voir les règles de l'article DC23

Article STECAL 24. Eau potable

✚ Voir les règles de l'article DC24

Article STECAL 25. Assainissement

✚ Voir les règles de l'article DC25

Article STECAL 26. Pluvial

✚ Voir les règles de l'article DC26

Article STECAL 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

✚ Voir les règles de l'article DC27

Article STECAL 28. Citernes

✚ Voir les règles de l'article DC28

Article STECAL 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

✚ Voir les règles de l'article DC29

Article STECAL 30. Collecte des déchets

✚ Voir les règles de l'article DC30

