

Modification n°: 5

Prescrite par arrêté municipal n°175/2018 du 23/04/2018

Approuvée par DCM du :

Commune de
Département du Var
Pignans

PLU

Plan Local d'Urbanisme



Document n°:
Règlement

3



AMENAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DEVELOPPEMENT

www.begeat.fr
131 Place de la Liberté
83000 Toulon
Tél : 04 94 93 68 17
Mail: contact@begeat.fr

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	3
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines.....	8
Ua	9
Ub.....	17
Ucr.....	25
Ud.....	34
Ue.....	41
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	49
AUa.....	50
AUb.....	53
AUcr	56
AUd.....	64
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles.....	72
A	73
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.....	80
N.....	81
Annexes au règlement.....	88
Annexe n°1 : Annexe au règlement de la zone "A"	89
Annexe n°2 : Arrêté - Voies bruyantes	90
Annexe n°3 : Arrêté - Débroussaillage	100
Annexe n°4 : Schéma - Emprise au sol	108
Annexe n°5 : Schéma - Zone d'implantation.....	109
Annexe n°6 : Lexique.....	110
Annexe n°7 : Palette de couleurs	114

Titre 1 : Dispositions générales

Préambule

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

Article 1 : Champ d'application territoriale du plan

- Le présent règlement de PLU s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Pignans.

Article 2 : Portée générale du règlement

- Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi Solidarité et Renouveau Urbains du 13 décembre 2000.
- Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.
- Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Ces règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire. Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « documents graphiques » (plans) ainsi que le « rapport de présentation » qui comporte toutes les explications et justifications utiles.

Article 3 : Structure du règlement

- Le règlement comprend 5 titres :
 - ✓ Titre 1 : Dispositions générales
 - ✓ Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
 - ✓ Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)
 - ✓ Titre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)
 - ✓ Titre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)
- Les titres 2 à 4 comprennent chacun les 16 articles suivants :
 - ✓ Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
 - ✓ Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
 - ✓ Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
 - ✓ Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
 - ✓ Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
 - ✓ Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - ✓ Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - ✓ Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 - ✓ Article 9 : Emprise au sol des constructions
 - ✓ Article 10 : Hauteur maximale des constructions
 - ✓ Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
 - ✓ Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
 - ✓ Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
 - ✓ Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)
 - ✓ Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
 - ✓ Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 4 : Division du territoire en zones

- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N). Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs.
- Chaque zone, chaque secteur, avec ou sans indices de risques, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (cf. document n°4 « Documents graphiques »).
- Le plan de zonage comporte également :
 - ✓ des Espaces Boisés Classés (EBC) à créer ou à conserver :
 - Ces espaces, auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant, sont désignés par le PLU comme espaces boisés à conserver ou à créer et sont repérés sur les documents graphiques par les symboles définis en légende.
 - ✓ des Emplacements Réservés (ER) :
 - Les Emplacements Réservés sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non. Les bénéficiaires de ces dispositions sont les collectivités publiques ou les titulaires de services publics pour l'aménagement de voirie, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.
 - Le droit de délaissement : Le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé ou grevé d'une servitude peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais mentionnés au code de l'urbanisme.
 - ✓ des plantations à conserver ou à créer :
 - Les documents graphiques comportent des indications délimitant les espaces concernant les plantations à conserver ou à créer.
 - ✓ des zones ou secteurs présentant des risques naturels (mouvements de terrains), indicés « r » :
 - Les points sensibles de la commune de PIGNANS concernés par les mouvements de terrains ont été définis par « *L'étude des aléas et des phénomènes naturels d'origine géologiques* » menée par Sud Aménagement Agronomie en octobre 2002, (réf. étude n°91.83.35).
 - ✓ Zones de bruits et normes acoustiques applicables sur tout ou partie de la commune :
 - Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1^{er} août 2014, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (cf. annexe au présent règlement).
 - A ce titre, les constructions à usage d'habitation en bordure de ces voies bruyantes, doivent respecter les prescriptions d'isolation acoustique de part et d'autre de la chaussée.

Article 5 : rappels

Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations.

- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme, à l'exception des articles qui restent applicables.
- Se superposent également aux règles de PLU, les codes Civil, Rural, Environnement, Forestier, santé publique, règlement sanitaire départemental, code de la Construction et de l'Habitation, etc.

Autorisations d'urbanisme.

- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux soumis à permis de construire ou d'aménager, ou encore ceux soumis à déclaration préalable.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

Secteurs soumis au Droit de Prémption Urbain : « DPU ».

- 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. Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général, par exemple : la lutte contre l'insalubrité, la réalisation d'équipements collectifs, etc.
- La commune a institué un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU de la commune (cf. document n°5 « Annexes Générales »).

Servitudes d'Utilité Publiques (SUP).

- Les SUP sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier (cf. document n°4 « Documents graphiques » et document n°5 « Annexes Générales »).

Les règlements des lotissements.

- 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. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.111-5-4. Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.
- La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L.442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret. La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L.442-10.

Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre.

- Pour les constructions existantes qui ne répondent pas à la vocation de la zone est autorisée la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an.
- Dans les zones de risques de mouvements de terrain à aléa fort les reconstructions peuvent être interdites.
- Est autorisée la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Constructions existantes.

- Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes à la date d'approbation du PLU », il s'agit de leur existence légale.

Constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

- Dans les zones urbaines ou à urbaniser, est autorisé un dépassement des règles relatives au gabarit dans la limite de 10 % et dans le respect des autres règles établies par le règlement, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Un décret en Conseil d'État détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

Adaptations mineures.

- Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "*adaptation mineure*", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :
 - ✓ Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
 - ✓ Elle doit être limitée.
 - ✓ Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.
- Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Protection du patrimoine archéologique.

- Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 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 l'adresse suivante :
 - ✓ DRAC de Provence Alpes Côtes d'Azur, Service Régional de l'Archéologie, 23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence.
- 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.
- L'arrêté du 29 avril 2005 n° 83092-2005, de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Provence-Alpes-Côte d'Azur (DRAC PACA) détermine une zone géographique conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique sur la commune de Pignans, zone « Le Pouverel ». (*cf. document n°1, rapport de présentation*).

Protection du patrimoine communal.

- Le patrimoine communal identifié dans le rapport de présentation (*cf. document n°1, rapport de présentation et ses annexes*) est destiné à être protégé et restauré dans les règles de l'art.
- En conséquence, le présent règlement procède à l'application du régime de déclaration préalable en cas de travaux et à l'exigence d'un permis de démolir pour tout élément du patrimoine communal identifié.

Débroussaillage.

- Les règles sur le débroussaillage obligatoire, prévues par le code forestier et fixées par l'arrêté préfectoral en vigueur et annexé au présent règlement, l'empportent sur les prescriptions édictées par le présent PLU.

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONES **U**

Ua

Caractère de la zone

La zone « Ua » représente la délimitation du centre 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.

Cette zone « Ua » a principalement vocation à accueillir les constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, de la cave coopérative viticole, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*La zone Ua comporte **trois secteurs** :*

- **Uaa,**
- **Uab,**
- **Uabr** (indice « r » pour risque de mouvement de terrain).

Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**
 - ✓ Toute construction entraînant des nuisances (olfactives et/ou sonores) pour le voisinage.
 - ✓ Les constructions et activités à destination de l'industrie.
 - ✓ Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts.
 - ✓ Les activités agricoles liées à l'élevage.
 - ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - ✓ Les antennes relais de radiotéléphonie.
 - ✓ Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
 - ✓ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
 - ✓ Le camping hors des terrains aménagés.
 - ✓ Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
 - ✓ Les habitations légères de loisirs.
 - ✓ Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
 - ✓ Les parcs d'attractions.

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

- **Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :**
 - ✓ Sont autorisées toutes les constructions ou installations nécessaires à la cave coopérative.
 - ✓ Tout élément du patrimoine communal identifié est soumis soit à déclaration préalable en cas de travaux, soit à permis de démolir.
 - ✓ Les clôtures, ravalements de façades et réfections de toitures sont soumises à déclaration préalable.
 - ✓ Ne sont pas soumises à autorisation les terrasses ne constituant pas d'emprise au sol :
 - les terrasses de plain-pied, dès lors qu'aucun élément ne dépasse pas du niveau du sol ;
 - les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation par rapport au terrain, ni des fondations profondes.
 - ✓ Les projets de construction d'au moins **10 logements** ont l'obligation de comporter **10%** de logement social.
 - ✓ Les constructions à usage d'habitations édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1er août 2014 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (cf. annexe au règlement).

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

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 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 nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres**.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- **Pour tout projet de 3 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.**

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

Eau potable

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »).

Assainissement

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à un pré traitement appropriée à leur nature, peuvent être évacuées dans le réseau public d'assainissement conformément aux dispositions de l'instruction du 06 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- **Si la surface imperméabilisée est inférieure à 200 m², un bassin d'infiltration d'un volume minimum de 6 m³ devra être réalisé.**
- **Si la surface imperméabilisée est égale ou supérieure à 200 m², un bassin de rétention devra être réalisé avec un volume calculé selon la formule $V_r \times S_i$**
 - ✓ **V_r = vitesse de ruissellement pour une période bi-décennale.**
 - ✓ **S_i = surface imperméabilisée (constructions, voies, stationnement).**
 - ✓ **Cet ouvrage devra être obligatoirement raccordé au réseau pluvial public.**

Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment.

Article Ua 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- Les constructions doivent être édifiées :
 - ✓ soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
 - ✓ soit en prenant comme alignement le nu des façades existantes.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas :
 - ✓ de reconstructions sur emprises préexistantes ;
 - ✓ d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
 - ✓ des ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics.

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

- Dans une bande de **15 mètres** de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions quelle que soit la profondeur des immeubles doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, de préférence d'une limite latérale à l'autre.
- Au-delà de la bande de **15 mètres** visée ci-dessus, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à **15 mètres**, les bâtiments peuvent soit :
 - ✓ jouxter la limite séparative si leur hauteur totale n'excède pas **3,50 mètres** sur cette limite ;
 - ✓ être implantés à un minimum de **4 mètres** des limites séparatives.
- La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
- Les piscines seront implantées à un minimum de **1 mètre** des limites séparatives.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Ua 9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Ua 10 : Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser **15 mètres** de longueur. La hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.

Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **12 mètres** par rapport aux voies.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Couvertures

Toitures

- Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre **27%** et **35%**. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.
- Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre : de la réalisation bâtiments isolés, à l'angle de deux rues, dans le cas de volumes importants ou d'articulation avec un bâtiment existant
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites. Les éverites devront donc être recouvertes en totalité.
- Les toitures terrasses sont proscrites. Toutefois peuvent être autorisées :
 - ✓ Les verrières transparentes et velux éventuellement en dépassement du pan de toiture sous réserve de constituer moins de **20%** du pan de toiture. Cependant les velux devront respecter un alignement sur le pan de toiture.
 - ✓ Les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface de la terrasse devra constituer moins de **50%** d'un pan de toiture. 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.
 - ✓ L'ensemble verrière et tropézienne ne pourra pas dépasser **50%** du pan de toiture.
 - ✓ La réalisation de terrasses sous forme de « séchoir » à condition qu'elles ne soient pas obturées.

Débords de la couverture

- Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.

Souches

- Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

Façades

Ouvertures

- Exception faite des locaux à usage de boutique en rez-de-chaussée, la hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur et se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes. La forme des linteaux doit respecter le style ancien avoisinant.
- Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou pleins, sans barre ni écharpe. Les volets roulants sont interdits sauf en rez-de-chaussée ; **toutefois, en raison de contraintes techniques, ils pourront être autorisés aux étages pour des projets de nouveaux immeubles collectifs.**

- Les portes de garage seront pleines. Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées. Néanmoins, ces grilles ne devront pas être en saillie sur la voie publique (voirie et trottoirs).

Balcons

- Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques.
- Dans les autres cas, les balcons ne sont autorisés que sous la forme traditionnelle. Sur les voies privées, la hauteur à respecter est de **4,50 mètres**.

Revêtements

- Les imitations de matériaux sont interdites.

Enduits

- Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux.
- Ils doivent présenter un grain fin (finition frottée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.

Couleurs

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- **Les tons des enduits et des menuiseries doivent être choisis parmi la palette de couleurs disponible en mairie, et annexée au règlement, dont les modalités d'applications peuvent varier selon les zones.**

Clôtures

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **2 mètres** à partir du terrain naturel.
- Les murs pleins sont autorisés. A l'exception des murs en pierres sèches, les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale. Les panneaux pleins et claustras ne sont pas autorisés. Seuls sont autorisés les brises-vues en toile.
- Les clôtures bordant un ruisseau doivent respecter un recul de **60 cm** par rapport aux bords du ruisseau. Un accès au ruisseau doit également être conservé ou créé.

Inscriptions publicitaires

- 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 éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder **80 cm** maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de **20 cm** du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à **3 mètres** à compter du niveau de la voie.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

Dans le secteur Uaa

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont **interdits**.

Dans les secteurs Uab et Uabr

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés sous réserve de procéder à une intégration architecturale et paysagère harmonieuse et qu'ils soient les moins visibles depuis les espaces publics.

Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.
- Les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol sont autorisées.
- Les implantations en façade sont proscrites.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

- L'implantation des appareils d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Les nouveaux appareils de climatisation ne doivent pas être apparents, ni surplomber toute voie publique ou privée.

Piscines

- Les piscines peuvent être soit encastrées soit disposées hors sol.

Ruisseaux et canaux

- Les ruisseaux, canaux et ouvrages existants ou à créer, doivent être laissés à ciel ouvert et entretenus ; aucun ouvrage ne devra entraver ou diminuer le débit des eaux.

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

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de :
 - ✓ **2,30 mètres x 5,00 mètres** pour un stationnement en « épi » ou en « bataille » ;
 - ✓ **2,30 mètres x 6,00 mètres** pour un stationnement linéaire en surlageur de voie.
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques :

DESTINATIONS		OBLIGATIONS MINIMALES	
Habitation		1 place par logement. + 1 place aux visiteurs tous les 2 logements.	
Bureau		1 place par 20 m ² de surface de plancher.	
Exploitation agricole et forestière		Selon les caractéristiques du projet.	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif			
Industrie			
Entrepôt			
Commerces et activités de services	<i>Sous-destinations :</i>		
	<i>Artisanat et commerce</i>	<u>Surface de vente < 200 m² :</u> 4 places pour 100 m ² de surface de vente.	<u>Surface de vente > 200 m² :</u> 12 places pour 100 m ² de surface de vente.
	<i>Restauration</i>	1 place pour 10 m ² de salle de restauration.	
	<i>Commerce de gros</i>	Selon les caractéristiques du projet.	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place pour 4 places d'accueil.	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par chambre et 1 place pour 10 m ² de restauration.	

- 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.
- Pour les constructions préexistantes, les transformations de remises en rez-de-chaussée en un usage de logement ne seront pas acceptées si ce local peut être affecté à un usage de garage et que le logement principal ne remplit pas les obligations relatives aux aires de stationnements.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

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

- Les espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **4 emplacements** de stationnement.

Article Ua 14: Coefficient d'occupation du sol (COS)

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

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

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

Ub

Caractère de la zone

La zone « Ub » représente la délimitation de l'extension naturelle du centre urbain historique, son faubourg.

Elle constitue aujourd'hui l'un des espaces privilégiés du renouvellement urbain fondé sur la densification d'une mixité sociale et urbaine.

Cette zone « Ub » a principalement vocation à accueillir les constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, à la fonction d'entrepôts, et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*La zone Ub comporte **un secteur** :*

- **Ubr** (indice « r » pour risque de mouvement de terrain).

Article Ub 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**
 - ✓ Toute construction entraînant des nuisances (olfactives et/ou sonores) pour le voisinage.
 - ✓ Les constructions et activités à destination de l'industrie.
 - ✓ Les activités agricoles liées à l'élevage.
 - ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - ✓ Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
 - ✓ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
 - ✓ Le camping hors des terrains aménagés.
 - ✓ Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
 - ✓ Les habitations légères de loisirs.
 - ✓ Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
 - ✓ Les parcs d'attractions.

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

- **Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :**
 - ✓ Les clôtures, ravalements de façades et réfections de toitures sont soumises à déclaration préalable.
 - ✓ Ne sont pas soumise à autorisation les terrasses ne constituant pas d'emprise au sol :
 - les terrasses de plain-pied, dès lors qu'aucun élément ne dépasse pas du niveau du sol ;
 - les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation par rapport au terrain, ni des fondations profondes.
 - ✓ Les projets de construction d'au moins **10 logements** ont l'obligation de comporter **10%** de logement social.
 - ✓ Les constructions à usage d'habitation édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1er août 2014 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (cf. annexe au règlement).

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

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 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 nature et de l'intensité du trafic.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voirie publique.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres**. Seule la chaussée d'une voie ouverte à la circulation automobile est prise en compte pour déterminer la largeur minimale de la voie : sont exclus les trottoirs, accotements, etc.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- **Pour tout projet de 3 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.**

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

Eau potable

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »).

Assainissement

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si la surface imperméabilisée est inférieure à **200 m²**, un bassin d'infiltration d'un volume minimum de **6 m³** devra être réalisé.
- Si la surface imperméabilisée est égale ou supérieure à **200 m²**, un bassin de rétention devra être réalisé avec un volume calculé selon la formule **Vr x Si**
 - ✓ Vr = vitesse de ruissellement pour une période bi-décennale.
 - ✓ Si = surface imperméabilisée (constructions, voies, stationnement).
 - ✓ Cet ouvrage devra être obligatoirement raccordé au réseau pluvial public.

Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment.

Article Ub 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- Compte tenu des dispositions définies au PLU au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
 - ✓ **20 mètres** par rapport à l'axe de la Route Départementale (RD) 97. Cette marge de recul se substitue à la bande définie à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
 - ✓ **10 mètres** par rapport à l'axe des autres RD ;
 - ✓ **5 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques existantes ou projetées.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de **5 mètres** par rapport à l'axe des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article **Ub 12**. Dans le cas de la présence de portail automatisé et de la formalisation de deux places de stationnement au sein de la propriété : la marge de recul de **5 mètres** précité ne sera pas exigée.
- Une implantation différente peut être admise :
 - ✓ vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - ✓ dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
 - ✓ dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;
 - ✓ en vue d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
 - ✓ à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

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

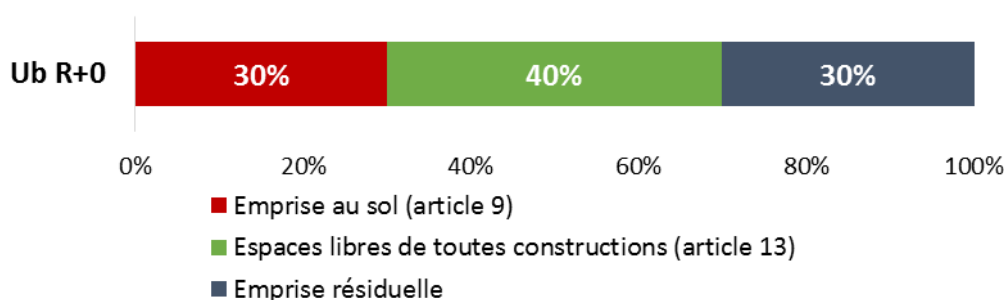
- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.
- Toutefois sont autorisées :
 - ✓ La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
 - ✓ La construction jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas **3,50 mètres à l'égout du toit**.
 - ✓ La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul d'un mètre par rapport aux limites séparatives.
 - ✓ Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
 - ✓ Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - ✓ Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La distance minimale entre deux bâtiments à destination d'habitation non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doit être au minimum de **4 mètres**.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

Article Ub 9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :
 - ✓ **30%** de la surface du terrain en **R+0** (rez-de-chaussée).
 - ✓ **20%** de la surface du terrain en **R+1** (1^{er} étage).
- Les articles **Ub 9** et **Ub 13** sont cumulatifs ; il en résulte une emprise résiduelle (*cf. lexique*).



- Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de **20 m²** de l'emprise est autorisée.
- L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et/ou les résidences services à destination des autres personnes âgées, n'est pas règlementée.

Article Ub 10 : Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Toitures

- Seules sont autorisées :
 - ✓ les toitures à 1 ou plusieurs pans ;
 - ✓ les toitures terrasses à condition d'être traitées avec des revêtements minéraux de qualité et/ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral et/ou végétal.

Souches

- Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

- L'implantation des appareils d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Les nouveaux appareils de climatisation ne doivent pas être apparents, ni surplomber toute voie publique ou privée.

Clôtures

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **2 mètres** à partir du terrain naturel.
- Sont interdites les clôtures constituées de panneaux pleins (claustras en bois par exemple).
- Les clôtures, permettant la libre circulation des eaux, sont constituées soit :
 - ✓ par un mur bahut de **1 mètre** maximum et pouvant être surmonté d'un grillage ou d'une grille ou de lames.
 - ✓ par des murs pleins enduits sur toutes leurs faces avec les mêmes tons et enduits que la construction principale.
- Les clôtures bordant un ruisseau doivent respecter un recul de **60 cm** par rapport aux bords du ruisseau. Un accès au ruisseau doit également être conservé ou créé.

Piscines

- Les piscines peuvent être soit encastrées soit disposées hors sol.

Ruisseaux et canaux

- Les ruisseaux, canaux et ouvrages existants ou à créer, doivent être laissés à ciel ouvert et entretenus ; aucun ouvrage ne devra entraver ou diminuer le débit des eaux.

Couleurs

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Les tons des enduits et des menuiseries doivent être choisis parmi la palette de couleurs disponible en mairie, et annexée au règlement, dont les modalités d'applications peuvent varier selon les zones.

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

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de :
 - ✓ **2,30 m x 5,00 m** pour un stationnement en « épi » ou en « bataille » ;
 - ✓ **2,30 m x 6,00 m** pour un stationnement linéaire en surlageur de voie.
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques :

DESTINATIONS		OBLIGATIONS MINIMALES	
Habitation		2 places par logement. + 1 place aux visiteurs tous les 2 logements.	
Bureau		1 place par 20 m ² de surface de plancher.	
Exploitation agricole et forestière		Selon les caractéristiques du projet.	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif			
Industrie			
Entrepôt			
Commerces et activités de services	<i>Sous-destinations :</i>		
	<i>Artisanat et commerce</i>	<u>Surface de vente < 200 m² :</u> 4 places pour 100 m ² de surface de vente.	<u>Surface de vente > 200 m² :</u> 12 places pour 100 m ² de surface de vente.
	<i>Restauration</i>	1 place pour 10 m ² de salle de restauration.	
	<i>Commerce de gros</i>	Selon les caractéristiques du projet.	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place pour 4 places d'accueil.	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par chambre et 1 place pour 10 m ² de restauration.	

- 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.
- Pour les constructions préexistantes, les transformations de remises en rez-de-chaussée en un usage de logement ne seront pas acceptées si ce local peut être affecté à un usage de garage et que le logement principal ne remplit pas les obligations relatives aux aires de stationnements.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

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

- Les espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
- **Les espaces libres de toutes constructions, à l'exception des terrasses, doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain (cf. article Ub 9).** Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

Article Ub 14: Coefficient d'occupation du sol (COS)

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

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

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

Ucr

Caractère de la zone

La zone « Ucr » représente la délimitation de quartiers résidentiels essentiellement situés au sud de la voie ferrée. Elle intègre également une frange résidentielle située au nord-ouest du faubourg.

Elle constitue aujourd'hui l'un des espaces privilégiés du renouvellement urbain fondé sur la densification d'une mixité sociale et urbaine.

Cette zone « Ucr » a principalement vocation à accueillir les constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Indice « r » pour risque de mouvement de terrain

*La zone Ucr comporte **deux secteurs** :*

- **Ucar** (indice « r » pour risque de mouvement de terrain).
- **Ucbr** (indice « r » pour risque de mouvement de terrain ; mode d'assainissement autonome avec superficie minimale).

Article Ucr 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**
 - ✓ Toute construction entraînant des nuisances (olfactives et/ou sonores) pour le voisinage.
 - ✓ Les constructions et activités à destination de l'industrie.
 - ✓ Les activités agricoles liées à l'élevage.
 - ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - ✓ Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
 - ✓ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
 - ✓ Le camping hors des terrains aménagés.
 - ✓ Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
 - ✓ Les habitations légères de loisirs.
 - ✓ Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
 - ✓ Les parcs d'attractions.

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

- **Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ucr 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :**
 - ✓ Les clôtures, ravalements de façades et réfections de toitures sont soumises à déclaration préalable.
 - ✓ Ne sont pas soumise à autorisation les terrasses ne constituant pas d'emprise au sol :
 - les terrasses de plain-pied, dès lors qu'aucun élément ne dépasse pas du niveau du sol ;
 - les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation par rapport au terrain, ni des fondations profondes.
 - ✓ Les projets de construction d'au moins **10 logements** ont l'obligation de comporter **10%** de logement social.
 - ✓ Les constructions à usage d'habitation édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1er août 2014 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (cf. annexe au règlement).

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

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 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 nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres**. Seule la chaussée d'une voie ouverte à la circulation automobile est prise en compte pour déterminer la largeur minimale de la voie : sont exclus les trottoirs, accotements, etc.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- **Pour tout projet de 3 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.**

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

Eau potable

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »).

Assainissement

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

Dans le secteur Ucbr :

- Le secteur Ucbr est intégralement soumis à un mode d'assainissement autonome (non collectif) qui se doit de respecter la conformité avec la réglementation en vigueur.
- Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome. Ce mode d'assainissement autonome sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol : relevant du secteur d'inaptitude « i2 » défini par le schéma directeur d'assainissement, il nécessite l'excavation du sol en place, la réalisation contraignante d'un filtre à sable drainé, le rejet des eaux traitées en surface (cf. document°5.3 « annexes sanitaires »).
- Toutefois, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est autorisé lorsqu'il existe à proximité du secteur Ucbr, tout en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si la surface imperméabilisée est inférieure à **200 m²**, un bassin d'infiltration d'un volume minimum de **6 m³** devra être réalisé.
- Si la surface imperméabilisée est égale ou supérieure à **200 m²**, un bassin de rétention devra être réalisé avec un volume calculé selon la **formule Vr x Si**
 - ✓ **Vr** = vitesse de ruissellement pour une période bi-décennale.
 - ✓ **Si** = surface imperméabilisée (constructions, voies, stationnement).
 - ✓ Cet ouvrage devra être obligatoirement raccordé au réseau pluvial public.

Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment.

Article Ucr 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- Compte tenu des dispositions définies au PLU au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
 - ✓ **20 mètres** par rapport à l'axe de la Route Départementale (**RD 97**). Cette marge de recul se substitue à la bande définie à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
 - ✓ **10 mètres** par rapport à l'axe des autres RD ;
 - ✓ **5 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques existantes ou projetées.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de **5 mètres** par rapport à l'axe des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article **Ucr 12**. Dans le cas de la présence de portail automatisé et de la formalisation de deux places de stationnement au sein de la propriété : la marge de recul de **5 mètres** précité ne sera pas exigée.
- Une implantation différente peut être admise :
 - ✓ vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - ✓ pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
 - ✓ dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
 - ✓ dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;
 - ✓ en vue d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
 - ✓ à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

Article Ucr 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.
- Les constructions nouvelles doivent respecter un recul de **6 mètres** par rapport au sommet des berges des cours d'eau.
- Toutefois sont autorisées :
 - ✓ La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
 - ✓ La construction jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas **3,50 mètres** à l'égout du toit.
 - ✓ La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul d'un mètre par rapport aux limites séparatives.
 - ✓ Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
 - ✓ Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - ✓ Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

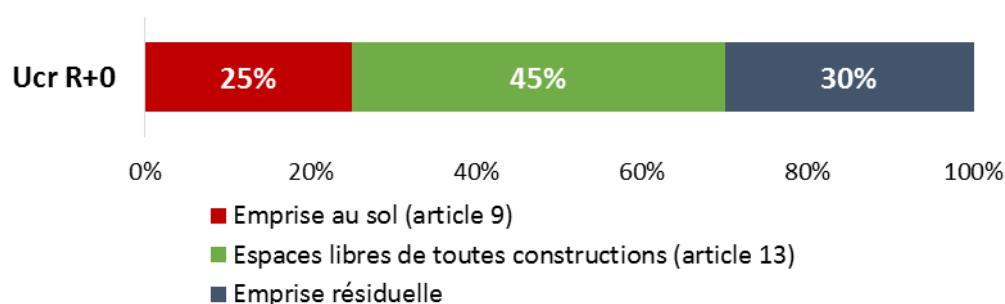
Article Ucr 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance minimale entre deux bâtiments à destination d'habitation non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doit être au minimum de **4 mètres**.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

Article Ucr 9 : Emprise au sol des constructions

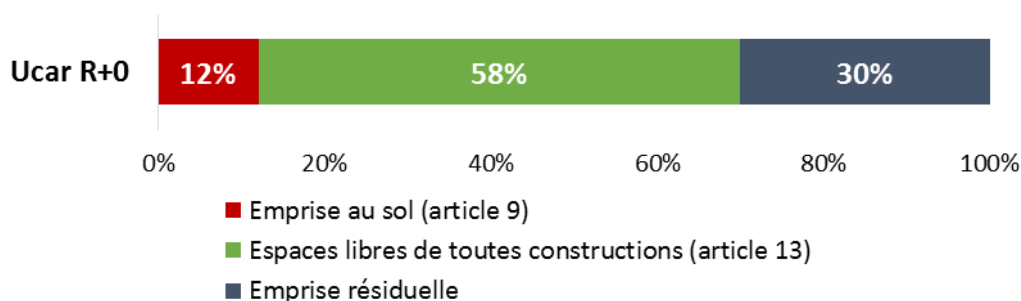
Dans la zone Ucr :

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :
 - ✓ **25%** de la surface du terrain en **R+0** (rez-de-chaussée).
 - ✓ **17%** de la surface du terrain en **R+1** (1^{er} étage).
- Les articles **Ucr 9** et **Ucr 13** sont cumulatifs ; il en résulte une emprise résiduelle (cf. lexique).

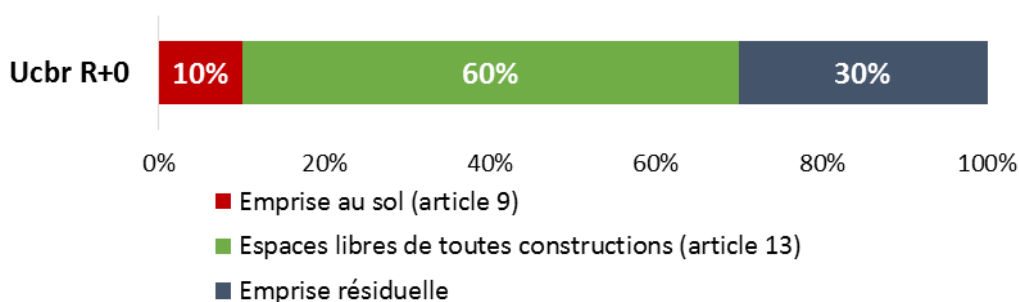


Dans le secteur Ucar :

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :
 - ✓ 12% de la surface du terrain en R+0 (rez-de-chaussée).
 - ✓ 8% de la surface du terrain en R+1 (1^{er} étage).
- Les articles Ucr 9 et Ucr 13 sont cumulatifs ; il en résulte une emprise résiduelle (*cf. lexique*).

**Dans le secteur Ucbr :**

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :
 - ✓ 10% de la surface du terrain en R+0 (rez-de-chaussée).
 - ✓ 5% de la surface du terrain en R+1 (1^{er} étage).
- Les articles Ucr 9 et Ucr 13 sont cumulatifs ; il en résulte une emprise résiduelle (*cf. lexique*).

**Dans la zone Ucr et les secteurs Ucar et Ucbr**

- Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 20 m² de l'emprise est autorisée.
- L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et/ou les résidences services à destination des autres personnes âgées, n'est pas règlementée.

Article Ucr 10 : Hauteur maximale des constructions**Conditions de mesure**

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Toitures

- Seules sont autorisées :
 - ✓ les toitures à 1 ou plusieurs pans ;
 - ✓ les toitures terrasses à condition d'être traitées avec des revêtements minéraux de qualité et/ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral et/ou végétal.

Souches

- Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

- L'implantation des appareils d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Les nouveaux appareils de climatisation ne doivent pas être apparents, ni surplomber toute voie publique ou privée.

Clôtures

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **2 mètres** à partir du terrain naturel.
- Sont interdites les clôtures constituées de panneaux pleins (claustras en bois par exemple).
- Les clôtures, permettant la libre circulation des eaux, sont constituées soit :
 - ✓ par un mur bahut de **1 mètre** maximum et pouvant être surmonté d'un grillage ou d'une grille ou de lames.
 - ✓ par des murs pleins enduits sur toutes leurs faces avec les mêmes tons et enduits que la construction principale.
- Les clôtures bordant un ruisseau doivent respecter un recul de **60 cm** par rapport aux bords du ruisseau. Un accès au ruisseau doit également être conservé ou créé.

Piscines

- Les piscines peuvent être soit encastrées soit disposées hors sol.

Ruisseaux et canaux

- Les ruisseaux, canaux et ouvrages existants ou à créer, doivent être laissés à ciel ouvert et entretenus ; aucun ouvrage ne devra entraver ou diminuer le débit des eaux.

Couleurs

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Les tons des enduits et des menuiseries doivent être choisis parmi la palette de couleurs disponible en mairie, et annexée au règlement, dont les modalités d'applications peuvent varier selon les zones.

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

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de :
 - ✓ **2,30 m x 5,00 m** pour un stationnement en « épi » ou en « bataille » ;
 - ✓ **2,30 m x 6,00 m** pour un stationnement linéaire en surlageur de voie.
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques :

DESTINATIONS		OBLIGATIONS MINIMALES	
Habitation		2 places par logement. + 1 place aux visiteurs tous les 2 logements.	
Bureau		1 place par 20 m ² de surface de plancher.	
Exploitation agricole et forestière		Selon les caractéristiques du projet.	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif			
Industrie			
Entrepôt			
Commerces et activités de services	<i>Sous-destinations :</i>		
	<i>Artisanat et commerce</i>	<u>Surface de vente < 200 m² :</u> 4 places pour 100 m ² de surface de vente.	<u>Surface de vente > 200 m² :</u> 12 places pour 100 m ² de surface de vente.
	<i>Restauration</i>	1 place pour 10 m ² de salle de restauration.	
	<i>Commerce de gros</i>	Selon les caractéristiques du projet.	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place pour 4 places d'accueil.	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par chambre et 1 place pour 10 m ² de restauration.	

- 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.
- Pour les constructions préexistantes, les transformations de remises en rez-de-chaussée en un usage de logement ne seront pas acceptées si ce local peut être affecté à un usage de garage et que le logement principal ne remplit pas les obligations relatives aux aires de stationnements.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

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

- Les espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
 - ✓ Cette obligation ne s'applique pas au secteur Ucar.
 - ✓ Cette obligation ne s'applique pas au secteur Ucb.
- **Les espaces libres de toutes constructions, à l'exception des terrasses, doivent couvrir au moins le pourcentage de la superficie du terrain défini ci-après** (cf. article Ucr 9). Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
 - ✓ Dans la zone Ucr : 45%.
 - ✓ Dans le secteur Ucar : 58%.
 - ✓ Dans le secteur Ucb : 60%.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **4 emplacements** de stationnement.

Article Ucr 14: Coefficient d'occupation du sol (COS)

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

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

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

Ud

Caractère de la zone

La zone « Ud » représente la délimitation des espaces situés entre le centre-ville, la voie ferrée, l'entrée de ville ouest et la zone d'activité à l'est.

Aujourd'hui, cette zone a vocation à permettre les aménagements nécessaires à la mise en valeur du pôle multimodal lié à la gare.

Cette zone « Ud » a principalement vocation à accueillir des constructions ou installations à destination de commerces, de bureaux, d'artisanat, à la fonction d'entrepôts, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ud 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**
 - ✓ Toute construction entraînant des nuisances (olfactives et/ou sonores) pour le voisinage.
 - ✓ Les constructions à destination de l'habitat.
 - ✓ Les constructions à destination de l'hébergement hôtelier.
 - ✓ Les constructions à destination de l'industrie.
 - ✓ Les activités agricoles liées à l'élevage.
 - ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - ✓ Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
 - ✓ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
 - ✓ Le camping hors des terrains aménagés.
 - ✓ Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
 - ✓ Les habitations légères de loisirs.
 - ✓ Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
 - ✓ Les parcs d'attractions.

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

- **Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ud 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :**
 - ✓ Les clôtures, ravalements de façades et réfections de toitures sont soumises à déclaration préalable.
 - ✓ Ne sont pas soumise à autorisation les terrasses ne constituant pas d'emprise au sol :
 - les terrasses de plain-pied, dès lors qu'aucun élément ne dépasse pas du niveau du sol ;
 - les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation par rapport au terrain, ni des fondations profondes.
 - ✓ Les constructions et équipements de nature technique ou industrielle conçues spécialement pour la gestion des déchets à condition d'être portés et/ou habilités par une collectivité territoriale.

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

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 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 nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

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

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

Eau potable

- Toute construction ou installation abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »).

Assainissement

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si la surface imperméabilisée est inférieure à **200 m²**, un bassin d'infiltration d'un volume minimum de **6 m³** devra être réalisé.
- Si la surface imperméabilisée est égale ou supérieure à **200 m²**, un bassin de rétention devra être réalisé avec un volume calculé selon la **formule Vr x Si**
 - ✓ **Vr** = vitesse de ruissellement pour une période bi-décennale.
 - ✓ **Si** = surface imperméabilisée (constructions, voies, stationnement).
 - ✓ Cet ouvrage devra être obligatoirement raccordé au réseau pluvial public.

Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment.

Article Ud 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- Compte tenu des dispositions définies au PLU au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
 - ✓ **5 mètres** par rapport à l'axe de la Route Départementale (**RD**) **97**. Cette marge de recul se substitue à la bande définie à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme ;
 - ✓ **10 mètres** par rapport à l'axe des autres RD ;
 - ✓ **5 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques existantes ou projetées.
- A l'exception des portails automatisés, les portails doivent respecter un recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
- Une implantation différente peut être admise :
 - ✓ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - ✓ dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.
- Les constructions nouvelles doivent respecter un recul de **6 mètres** par rapport au sommet des berges des cours d'eau.
- Toutefois sont autorisées :
 - ✓ La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
 - ✓ La construction jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas **3,50 mètres** à l'égout du toit et sans pouvoir dépasser **1/3** de cette limite.
 - ✓ La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.
 - ✓ Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.
 - ✓ Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La distance minimale entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doit être au minimum de **4 mètres**.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

Article Ud 9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Ud 10 : Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Souches

- Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

- L'implantation des appareils d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Les nouveaux appareils de climatisation ne doivent pas être apparents, ni surplomber toute voie publique ou privée.

Couleurs

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Les tons des enduits et des menuiseries doivent être choisis parmi la palette de couleurs disponible en mairie, et annexée au règlement, dont les modalités d'applications peuvent varier selon les zones.

Clôtures

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **2 mètres** à partir du terrain naturel.
- Sont interdites les clôtures constituées de panneaux pleins (claustras en bois par exemple).
- Les clôtures, permettant la libre circulation des eaux, sont constituées soit :
 - ✓ par un mur bahut de **1 mètre** maximum et pouvant être surmonté d'un grillage ou d'une grille ou de lames.
 - ✓ par des murs pleins enduits sur toutes leurs faces avec les mêmes tons et enduits que la construction principale.

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

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de :
 - ✓ **2,30 mètres x 5,00 mètres** pour un stationnement en « épi » ou en « bataille » ;
 - ✓ **2,30 mètres x 6,00 mètres** pour un stationnement linéaire en surlageur de voie.
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques :

DESTINATIONS		OBLIGATIONS MINIMALES	
Bureau		1 place par 20 m² de surface de plancher.	
Exploitation agricole et forestière		Selon les caractéristiques du projet.	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif			
Industrie			
Entrepôt			
Commerces et activités de services	<i>Sous-destinations :</i>		
	<i>Artisanat et commerce</i>	<u>Surface de vente < 200 m² :</u> 4 places pour 100 m² de surface de vente.	<u>Surface de vente > 200 m² :</u> 12 places pour 100 m² de surface de vente.
	<i>Restauration</i>	1 place pour 10 m² de salle de restauration.	
	<i>Commerce de gros</i>	Selon les caractéristiques du projet.	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place pour 4 places d'accueil.	

- 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.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

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

Dispositions générales

- Tout projet devra respecter les orientations définies au PADD (cf. document n°2, « Projet d'Aménagement et de Développement Durable »).

Dispositions particulières

- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **4 emplacements** de stationnement.

Article Ud 14: Coefficient d'occupation du sol (COS)

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

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

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

Ue

Caractère de la zone

La zone « Ue » représente la délimitation d'une zone réservée aux activités économiques, dite « zone d'activité de La Lauve Migranon ».

Aujourd'hui, cette zone a vocation à être développée et densifiée, mais il convient de mettre en valeur son rôle d'entrée de ville notamment en renforçant son intégration paysagère et le traitement de ses accès et abords.

Cette zone « Ue » a principalement vocation à accueillir les constructions à destination de l'industrie, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, à la fonction d'entrepôts, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*La zone Ue comporte **un secteur** :*

- **Uer** (indice « r » pour risque de mouvement de terrain).

Article Ue 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**
 - ✓ Les constructions et activités à destination de l'habitat.
 - ✓ Les activités agricoles liées à l'élevage.
 - ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - ✓ Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
 - ✓ Le camping hors des terrains aménagés.
 - ✓ Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
 - ✓ Les habitations légères de loisirs.
 - ✓ Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
 - ✓ Les parcs d'attractions.

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

- **Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :**
 - ✓ Les clôtures, ravalements de façades et réfections de toitures sont soumises à déclaration préalable.
 - ✓ Ne sont pas soumise à autorisation les terrasses ne constituant pas d'emprise au sol :
 - les terrasses de plain-pied, dès lors qu'aucun élément ne dépasse pas du niveau du sol ;
 - les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation par rapport au terrain, ni des fondations profondes.
 - ✓ Les constructions et équipements de nature technique ou industrielle conçues spécialement pour la gestion des déchets à condition d'être portés et/ou habilités par une collectivité territoriale.

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

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.
- L'accès à la Route Départementale (RD) 97 s'effectuera par les carrefours aménagés, existants, à modifier ou à créer, bordant la zone d'activités.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

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

Trottoirs

- Les trottoirs bordant les voies publiques doivent respecter une largeur minimale de **5 mètres**.

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

Eau potable

- Toute construction ou installation abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (*cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »*).

Assainissement

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à un pré traitement appropriée à leur nature, peuvent être évacuées dans le réseau public d'assainissement conformément aux dispositions de l'instruction du 06 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si la surface imperméabilisée est inférieure à **200 m²**, un bassin d'infiltration d'un volume minimum de **6 m³** devra être réalisé.
- Si la surface imperméabilisée est égale ou supérieure à **200 m²**, un bassin de rétention devra être réalisé avec un volume calculé selon la **formule Vr x Si**
 - ✓ **Vr** = vitesse de ruissellement pour une période bi-décennale.
 - ✓ **Si** = surface imperméabilisée (constructions, voies, stationnement).
 - ✓ Cet ouvrage devra être obligatoirement raccordé au réseau pluvial public.

Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment.

Article Ue 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- Toute construction en bordure de la **RD 97** doit impérativement respecter un recul minimum de **25 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme de la **RD 97**. Cette marge de recul se substitue à la bande définie à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.
- Toute construction doit respecter un recul minimum de **7 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques existantes ou projetées.
- A l'exception des portails automatisés, les portails doivent respecter un recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
- Une implantation différente peut être admise :
 - ✓ dans le cas de restaurations et d'aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent document ;
 - ✓ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.
- Les constructions nouvelles doivent respecter un recul de **6 mètres** par rapport au sommet des berges des cours d'eau.
- Toutefois sont autorisées :
 - ✓ La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
 - ✓ Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - ✓ Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La distance minimale entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doit être au minimum de **4 mètres**.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

Article Ue 9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Ue 10 : Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **11 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dispositions générales

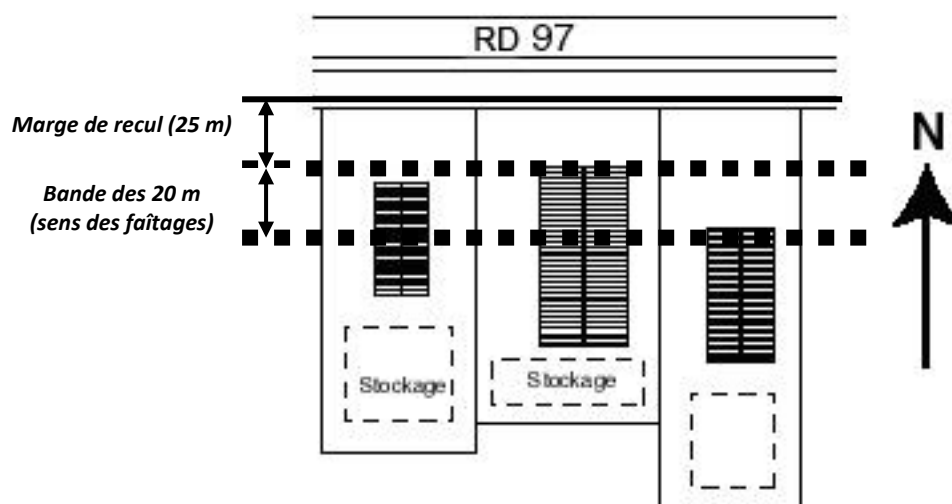
- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes,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

Dispositions particulières

Implantation des bâtiments et toitures

- Après avoir respecté la marge de recul de **25 mètres** par rapport à la **RD 97** (cf. article **Ue 6**), les faîtages des toitures seront toujours orientés Nord / Sud sur une bande de **20 mètres**.
- Au-delà de cette bande de **20 mètres**, le sens des faîtages des toitures est libre.
- Les stockages extérieurs devront être réalisés en fond de parcelle conformément au schéma ci-après.

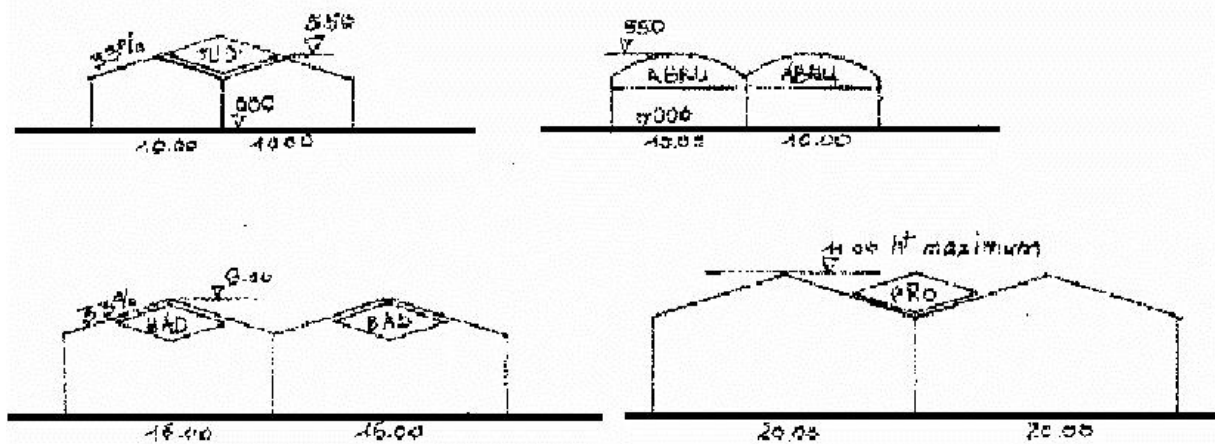
Implantation des bâtiments



Proportion des pignons

- Le rapport longueur / hauteur du faîtage : longueur = 1 ; hauteur 1.1, toituré à 2 pentes (ou courbes) à **33%** minimum
- Hauteur maximum au faîtage = **11 mètres** (enseignes comprises).
- Matériels de climatisation à intégrer à l'intérieur des façades : pose en saillie interdite.
- Enseignes à composer avec la typologie du pignon.

Traitement des pignons



Publicité, enseignes, signalétique

- La publicité est interdite ;
- Les enseignes sont à composer avec la typologie du pignon. Elles seront appliquées en façade et ne devront, en aucun cas, dépasser les murs.
- La hauteur des enseignes est limitée à un maximum de **1,50 mètre**.
- Les enseignes lumineuses avec des dispositifs d'éclairages internes sont interdites.
- Les enseignes seront éclairées par des dispositifs d'éclairages externes.

Matériaux à employer

- En toiture : tuiles canal.

Couleurs

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Les tons des enduits et des menuiseries doivent être choisis parmi la palette de couleurs disponible en mairie, et annexée au règlement, dont les modalités d'applications peuvent varier selon les zones.

Clôtures

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **2 mètres** à partir du terrain naturel.
- Sont interdites les clôtures constituées de panneaux pleins (claustras en bois par exemple).
- Les clôtures, permettant la libre circulation des eaux, sont constituées soit :
 - ✓ par un mur bahut de **1 mètre** maximum et pouvant être surmonté d'un grillage ou d'une grille ou de lames.
 - ✓ par des murs pleins enduits sur toutes leurs faces avec les mêmes tons et enduits que la construction principale.

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

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de :
 - ✓ **2,30 mètres x 5,00 mètres** pour un stationnement en « épi » ou en « bataille » ;
 - ✓ **2,30 mètres x 6,00 mètres** pour un stationnement linéaire en surlageur de voie.
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques :

DESTINATIONS		OBLIGATIONS MINIMALES	
Bureau		1 place par 20 m² de surface de plancher.	
Exploitation agricole et forestière		Selon les caractéristiques du projet.	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif			
Industrie			
Entrepôt			
Commerces et activités de services	<i>Sous-destinations :</i>		
	<i>Artisanat et commerce</i>	<u>Surface de vente < 200 m² :</u> 4 places pour 100 m² de surface de vente.	<u>Surface de vente > 200 m² :</u> 12 places pour 100 m² de surface de vente.
	<i>Restauration</i>	1 place pour 10 m² de salle de restauration.	
	<i>Commerce de gros</i>	Selon les caractéristiques du projet.	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place pour 4 places d'accueil.	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de restauration.	

- 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.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

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

Dispositions générales

- Tout projet devra respecter les orientations définies au PADD (cf. document n°2, « Projet d'Aménagement et de Développement Durable »).

Dispositions particulières

- Les espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucune construction à l'exception des clôtures.
- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Un programme et un plan paysager devront être obligatoirement joints aux autorisations d'urbanisme.
- Dans la bande située entre la **RD 97** et la voie parallèle de desserte de la zone d'activités, il sera planté une haie végétale (avec essences à feuilles persistantes) d'une hauteur minimum de 1 mètre, doublée d'une barrière de sécurité.
- 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.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **4 emplacements** de stationnement.

Article Ue 14: Coefficient d'occupation du sol (COS)

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

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

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

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONES **AU**

AUa

Caractère de la zone

La zone « AUa » représente la délimitation d'espaces stratégiquement situés en cœur de ville et encore peu bâtis.

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « stricte » dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, d'électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate de cette zone AUa n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et permettre la densification urbaine envisagée.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone « AUa » a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUa 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- **Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :**
 - ✓ Les clôtures, ravalements de façades et réfections de toitures sont soumises à déclaration préalable.
 - ✓ Ne sont pas soumise à autorisation les terrasses ne constituant pas d'emprise au sol :
 - les terrasses de plain-pied, dès lors qu'aucun élément ne dépasse pas du niveau du sol ;
 - les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation par rapport au terrain, ni des fondations profondes.
 - ✓ Les ouvrages techniques divers exclusivement nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - ✓ Les constructions à usage d'habitations édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1er août 2014 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (cf. annexe au règlement).

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Article AUa 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Article AUa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Article AUa 9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article AUa 10 : Hauteur maximale des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

Article AUa 14: Coefficient d'occupation du sol (COS)

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

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

AUb

Caractère de la zone

La zone « AUb » représente la délimitation d'espaces encore peu bâtis situés dans le prolongement immédiat du village, vers l'est.

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « stricte » dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, d'électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate de cette zone AUb n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et permettre le développement de l'urbanisation envisagé.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone « AUb » a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*La zone AUb comporte **un secteur** :*

- **AUbr** (indice « r » pour risque de mouvement de terrain).*

Article AUb 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- **Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :**
 - ✓ Les clôtures, ravalements de façades et réfections de toitures sont soumises à déclaration préalable.
 - ✓ Ne sont pas soumise à autorisation les terrasses ne constituant pas d'emprise au sol :
 - les terrasses de plain-pied, dès lors qu'aucun élément ne dépasse pas du niveau du sol ;
 - les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation par rapport au terrain, ni des fondations profondes.
 - ✓ Les ouvrages techniques divers exclusivement nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - ✓ Les constructions à usage d'habitation édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1er août 2014 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (cf. annexe au règlement).

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Article AUb 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Article AUb 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Article AUb 9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Article AUb 14: Coefficient d'occupation du sol (COS)

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

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

AUcr

Caractère de la zone

La zone « AUcr » représente la délimitation d'espaces quasiment non bâtis situés dans le prolongement immédiat du village, au sud de la voie ferrée.

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « alternative » dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate de cette zone AUcr ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et permettre le développement de l'urbanisation envisagé.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.

Cette zone « AUcr » a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Indice « r »** pour risque de mouvement de terrain.

Article AUcr 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**
 - ✓ Toute construction entraînant des nuisances (olfactives et/ou sonores) pour le voisinage.
 - ✓ Les constructions et activités à destination de l'industrie.
 - ✓ Les activités agricoles liées à l'élevage.
 - ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - ✓ Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
 - ✓ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
 - ✓ Le camping hors des terrains aménagés.
 - ✓ Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
 - ✓ Les habitations légères de loisirs.
 - ✓ Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
 - ✓ Les parcs d'attractions.

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

- **Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUcr 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :**
 - ✓ Les projets de construction d'au moins **10 logements** ont l'obligation de comporter **10%** de logement social.
 - ✓ Les clôtures, ravalements de façades et réfections de toitures sont soumises à déclaration préalable.
 - ✓ Ne sont pas soumise à autorisation les terrasses ne constituant pas d'emprise au sol :
 - les terrasses de plain-pied, dès lors qu'aucun élément ne dépasse pas du niveau du sol ;
 - les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation par rapport au terrain, ni des fondations profondes.
 - ✓ Les constructions à usage d'habitation édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1er août 2014 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (*cf. annexe au règlement*).

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

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 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 nature et de l'intensité du trafic.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voirie publique.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres**. Seule la chaussée d'une voie ouverte à la circulation automobile est prise en compte pour déterminer la largeur minimale de la voie : sont exclus les trottoirs, accotements, etc.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- **Pour tout projet de 3 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.**

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

Eau potable

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »).

Assainissement

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si la surface imperméabilisée est inférieure à **200 m²**, un bassin d'infiltration d'un volume minimum de **6 m³** devra être réalisé.
- Si la surface imperméabilisée est égale ou supérieure à **200 m²**, un bassin de rétention devra être réalisé avec un volume calculé selon la **formule Vr x Si**
 - ✓ Vr = vitesse de ruissellement pour une période bi-décennale.
 - ✓ Si = surface imperméabilisée (constructions, voies, stationnement).
 - ✓ Cet ouvrage devra être obligatoirement raccordé au réseau pluvial public.

Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment.

Article AUcr 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- Compte tenu des dispositions définies au PLU au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
 - ✓ **20 mètres** par rapport à l'axe de la Route Départementale (**RD 97**). Cette marge de recul se substitue à la bande définie à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme ;
 - ✓ **10 mètres** par rapport à l'axe des autres RD que la RD 97 ;
 - ✓ **5 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques existantes ou projetées.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de **5 mètres** par rapport à l'axe des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article **AUcr 12**. Dans le cas de la présence de portail automatisé et de la formalisation de deux places de stationnement au sein de la propriété : la marge de recul **de 5 mètres** précité ne sera pas exigée.
- Une implantation différente peut être admise :
 - ✓ vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - ✓ dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
 - ✓ dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;
 - ✓ en vue d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
 - ✓ à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

Article AUcr 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

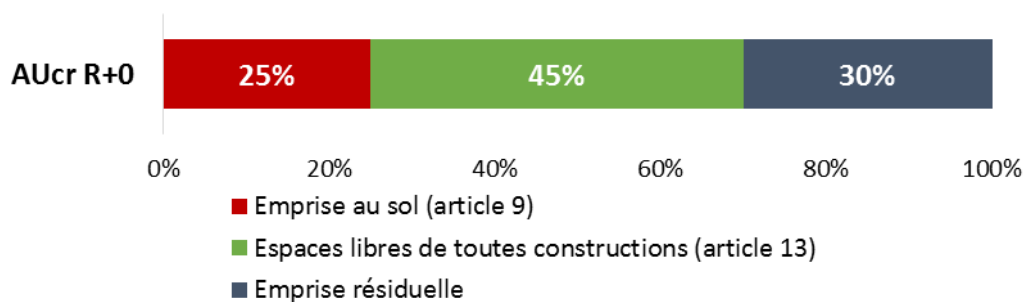
- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.
- Les constructions nouvelles doivent respecter un recul de **6 mètres** par rapport au sommet des berges des cours d'eau.
- Toutefois sont autorisées :
 - ✓ La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
 - ✓ **La construction jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit.**
 - ✓ La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul d'un mètre par rapport aux limites séparatives.
 - ✓ Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - ✓ Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La distance minimale entre deux bâtiments à destination d'habitation non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doit être au minimum de **4 mètres**.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

Article AUcr 9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :
 - ✓ **25%** de la surface du terrain en **R+0** (rez-de-chaussée).
 - ✓ **17%** de la surface du terrain en **R+1** (1er étage).
- Les articles **AUcr 9** et **AUcr 13** sont cumulatifs ; il en résulte une emprise résiduelle (*cf. lexique*).



- Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de **20 m²** de l'emprise est autorisée.
- L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et/ou les résidences services à destination des autres personnes âgées, n'est pas réglementée.

Article AUcr 10 : Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Toitures

- Seules sont autorisées :
 - ✓ les toitures à 1 ou plusieurs pans ;
 - ✓ les toitures terrasses à condition d'être traitées avec des revêtements minéraux de qualité et/ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral et/ou végétal.

Souches

- Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

- L'implantation des appareils d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Les nouveaux appareils de climatisation ne doivent pas être apparents, ni surplomber toute voie publique ou privée.

Clôtures

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **2 mètres** à partir du terrain naturel.
- Sont interdites les clôtures constituées de panneaux pleins (claustras en bois par exemple).
- Les clôtures, permettant la libre circulation des eaux, sont constituées soit :
 - ✓ par un mur bahut de 1 mètre maximum et pouvant être surmonté d'un grillage ou d'une grille ou de lames.
 - ✓ par des murs pleins enduits sur toutes leurs faces avec les mêmes tons et enduits que la construction principale.
- Les clôtures bordant un ruisseau doivent respecter un recul de **60 cm** par rapport aux bords du ruisseau. Un accès au ruisseau doit également être conservé ou créé.

Piscines

- Les piscines peuvent être soit encastrées soit disposées hors sol.

Ruisseaux et canaux

- Les ruisseaux, canaux et ouvrages existants ou à créer, doivent être laissés à ciel ouvert et entretenus ; aucun ouvrage ne devra entraver ou diminuer le débit des eaux.

Couleurs

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Les tons des enduits et des menuiseries doivent être choisis parmi la palette de couleurs disponible en mairie, et annexée au règlement, dont les modalités d'applications peuvent varier selon les zones.

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

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de :
 - ✓ **2,30 mètres x 5,00 mètres** pour un stationnement en « épi » ou en « bataille » ;
 - ✓ **2,30 mètres x 6,00 mètres** pour un stationnement linéaire en surlageur de voie.
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques :

DESTINATIONS		OBLIGATIONS MINIMALES	
Habitation		2 places par logement. + 1 place aux visiteurs tous les 2 logements.	
Bureau		1 place par 20 m ² de surface de plancher.	
Exploitation agricole et forestière		Selon les caractéristiques du projet.	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif			
Industrie			
Entrepôt			
Commerces et activités de services	<i>Sous-destinations :</i>		
	<i>Artisanat et commerce</i>	<u>Surface de vente < 200 m² :</u> 4 places pour 100 m ² de surface de vente.	<u>Surface de vente > 200 m² :</u> 12 places pour 100 m ² de surface de vente.
	<i>Restauration</i>	1 place pour 10 m ² de salle de restauration.	
	<i>Commerce de gros</i>	Selon les caractéristiques du projet.	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place pour 4 places d'accueil.	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par chambre et 1 place pour 10 m ² de restauration.	

- 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.
- Pour les constructions préexistantes, les transformations de remises en rez-de-chaussée en un usage de logement ne seront pas acceptées si ce local peut être affecté à un usage de garage et que le logement principal ne remplit pas les obligations relatives aux aires de stationnements.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

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

- **Les espaces libres de toutes constructions, à l'exception des terrasses, doivent couvrir au moins 45% de la superficie du terrain (cf. article AUcr 9).** Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

Article AUcr 14: Coefficient d'occupation du sol (COS)

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

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

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

AUd

Caractère de la zone

La zone « AUd » représente la délimitation de l'extension de la zone d'activités économiques de La Lauve Migranon.

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « alternative » dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate de cette zone AUd ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et permettre le développement de l'urbanisation envisagé.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.

Cette zone « AUd » a principalement vocation à accueillir les constructions à destination de l'industrie, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, à la fonction d'entrepôts, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUd 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**
 - ✓ Les constructions et activités à destination de l'habitat.
 - ✓ Les activités agricoles liées à l'élevage.
 - ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - ✓ Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
 - ✓ Le camping hors des terrains aménagés.
 - ✓ Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
 - ✓ Les habitations légères de loisirs.
 - ✓ Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
 - ✓ Les parcs d'attractions.

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

- **Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUd 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :**
 - ✓ Les clôtures, ravalements de façades et réfections de toitures sont soumises à déclaration préalable.
 - ✓ Ne sont pas soumise à autorisation les terrasses ne constituant pas d'emprise au sol :
 - les terrasses de plain-pied, dès lors qu'aucun élément ne dépasse pas du niveau du sol ;
 - les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation par rapport au terrain, ni des fondations profondes.
 - ✓ Les constructions et équipements de nature technique ou industrielle conçues spécialement pour la gestion des déchets à condition d'être portés et/ou habilités par une collectivité territoriale.

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

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.
- L'accès à la Route Départementale (RD) 97 s'effectuera par les carrefours aménagés, existants, à modifier ou à créer, bordant la zone d'activités.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

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

Trottoirs

- Les trottoirs bordant les voies publiques doivent respecter une largeur minimale de 5 mètres.

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

Eau potable

- Toute construction ou installation abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »).

Assainissement

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à un pré traitement appropriée à leur nature, peuvent être évacuées dans le réseau public d'assainissement conformément aux dispositions de l'instruction du 06 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si la surface imperméabilisée est inférieure à **200 m²**, un bassin d'infiltration d'un volume minimum de **6 m³** devra être réalisé.
- Si la surface imperméabilisée est égale ou supérieure à **200 m²**, un bassin de rétention devra être réalisé avec un volume calculé selon la **formule Vr x Si**
 - ✓ **Vr** = vitesse de ruissellement pour une période bi-décennale.
 - ✓ **Si** = surface imperméabilisée (constructions, voies, stationnement).
 - ✓ Cet ouvrage devra être obligatoirement raccordé au réseau pluvial public.

Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment.

Article AUd 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- Toute construction en bordure de la **RD 97** doit impérativement respecter un recul minimum de **25 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme de la **RD 97**. Cette marge de recul se substitue à la bande définie à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.
- Sauf en cas de marges de recul particulières portées aux plans, toute construction doit respecter un recul minimum de **7 mètres** par rapport à l'axe des autres publiques voies existantes ou projetées.
- A l'exception des portails automatisés, les portails doivent respecter un recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
- Une implantation différente peut être admise :
 - ✓ dans le cas de restaurations et d'aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent document
 - ✓ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Article AUd 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.
- Toutefois sont autorisées :
 - ✓ La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
 - ✓ Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - ✓ Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La distance minimale entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doit être au minimum de **4 mètres**.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

Article AUd 9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article AUd 10 : Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **11 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dispositions générales

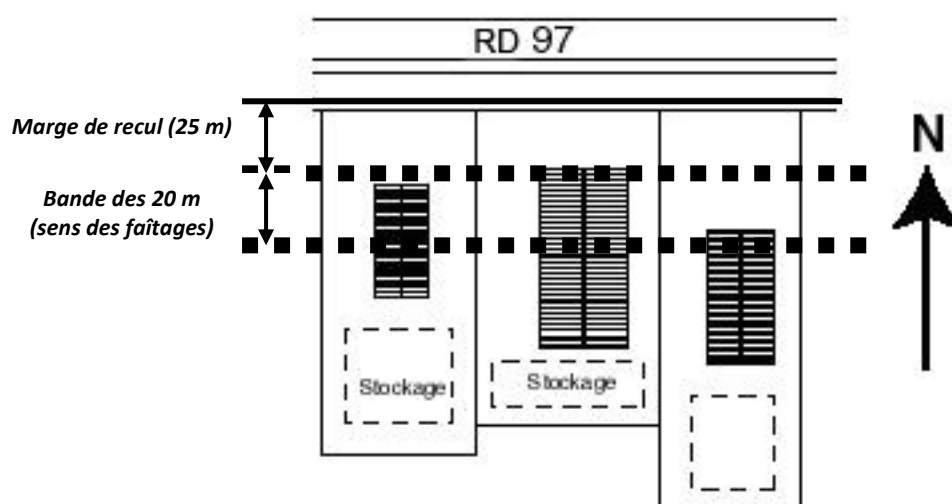
- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes,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

Dispositions particulières

Implantation des bâtiments et toitures

- Après avoir respecté la marge de recul de **25 mètres** par rapport à la **RD 97** (cf. article **AUd 6**), les faîtages des toitures seront toujours orientés Nord / Sud sur une bande de **20 mètres**.
- Au-delà de cette bande de **20 mètres**, le sens des faîtages des toitures est libre.
- Les stockages extérieurs devront être réalisés en fond de parcelle conformément au schéma ci-après.

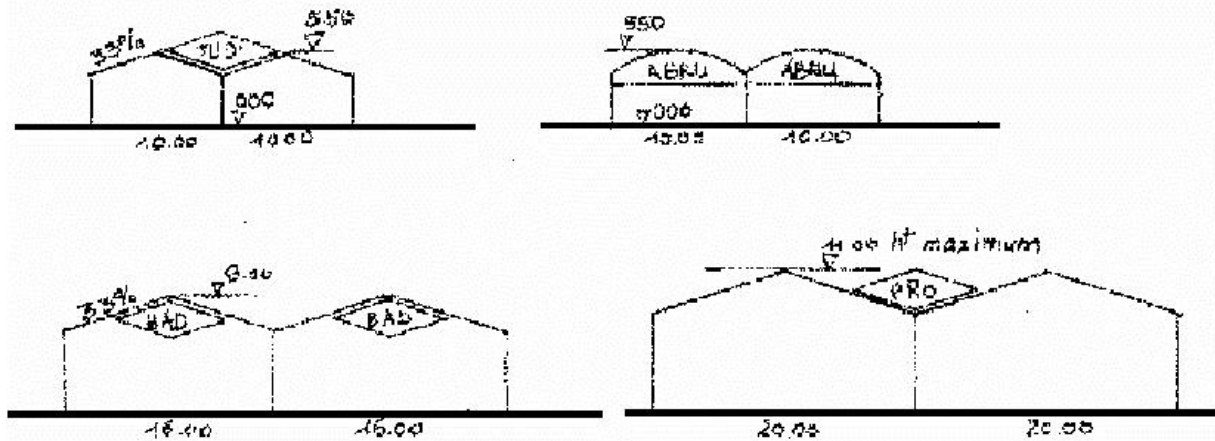
Implantation des bâtiments



Proportion des pignons

- Le rapport longueur / hauteur du faîtage : longueur = 1 ; hauteur 1.1, toituré à 2 pentes (ou courbes) à **33%** minimum
- Hauteur maximum au faîtage = **11 mètres** (enseignes comprises).
- Enseignes à composer avec la typologie du pignon.
- Matériels de climatisation à intégrer à l'intérieur des façades : pose en saillie interdite.

Traitement des pignons



Publicité, enseignes, signalétique

- La publicité est interdite ;
- Les enseignes sont à composer avec la typologie du pignon. Elles seront appliquées en façade et ne devront, en aucun cas, dépasser les murs.
- La hauteur des enseignes est limitée à un maximum de **1,50 mètre**.
- Les enseignes lumineuses avec des dispositifs d'éclairages internes sont interdites.
- Les enseignes seront éclairées par des dispositifs d'éclairages externes.

Matériaux à employer

- En toiture : tuiles canal.

Couleurs

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Les tons des enduits et des menuiseries doivent être choisis parmi la palette de couleurs disponible en mairie, et annexée au règlement, dont les modalités d'applications peuvent varier selon les zones.

Clôtures

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **2 mètres** à partir du terrain naturel.
- Sont interdites les clôtures constituées de panneaux pleins (claustras en bois par exemple).
- Les clôtures, permettant la libre circulation des eaux, sont constituées soit :
 - ✓ par un mur bahut de **1 mètre** maximum et pouvant être surmonté d'un grillage ou d'une grille ou de lames.
 - ✓ par des murs pleins enduits sur toutes leurs faces avec les mêmes tons et enduits que la construction principale.

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

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de :
 - ✓ **2,30 mètres x 5,00 mètres** pour un stationnement en « épi » ou en « bataille » ;
 - ✓ **2,30 mètres x 6,00 mètres** pour un stationnement linéaire en surlageur de voie.
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques :

DESTINATIONS		OBLIGATIONS MINIMALES	
Bureau		1 place par 20 m² de surface de plancher.	
Exploitation agricole et forestière		Selon les caractéristiques du projet.	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif			
Industrie			
Entrepôt			
Commerces et activités de services	<i>Sous-destinations :</i>		
	<i>Artisanat et commerce</i>	<u>Surface de vente < 200 m² :</u> 4 places pour 100 m² de surface de vente.	<u>Surface de vente > 200 m² :</u> 12 places pour 100 m² de surface de vente.
	<i>Restauration</i>	1 place pour 10 m² de salle de restauration.	
	<i>Commerce de gros</i>	Selon les caractéristiques du projet.	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place pour 4 places d'accueil.	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de restauration.	

- 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.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

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

Dispositions générales

- Tout projet devra respecter les orientations définies au PADD (cf. document n°2, « Projet d'Aménagement et de Développement Durable »).

Dispositions particulières

- Les espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucune construction à l'exception des clôtures.
- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Un programme et un plan paysager devront être obligatoirement joints aux autorisations d'urbanisme.
- Dans la bande située entre la **RD 97** et la voie parallèle de desserte de la zone d'activités, il sera planté une haie végétale (avec essences à feuilles persistantes) d'une hauteur minimum de **1 mètre**, doublée d'une barrière de sécurité.
- 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.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **4 emplacements** de stationnement.

Article AUd 14: Coefficient d'occupation du sol (COS)

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

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

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

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles

ZONES **A**

A

Caractère de la zone

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

Dans cette zone « A », seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole.

*La zone A comporte **un secteur** :*

- **Ar** (indice « r » pour risque de mouvement de terrain).

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- **Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.**
- L'extraction de terre y est strictement interdite.

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

- **Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :**
 - ✓ A condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions : (voir critères en annexe au règlement)
 - Les bâtiments techniques ;
 - Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La surface de plancher maximale autorisée est de **260 m²**, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de **30 mètres** maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée ;
 - Les installations classées.
 - ✓ A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole :
 - les affouillements et exhaussements du sol.
 - ✓ A condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone :
 - Les installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées.
 - L'implantation de relais de téléphonie, sous réserve de respecter la législation en vigueur.
 - Les équipements publics, à condition qu'ils aient fait l'objet d'un emplacement réservé.
 - ✓ Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une extension de **30%**, à condition que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse **260 m²**, et à condition que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - ✓ **Les annexes (cf. lexique) des constructions à destination d'habitation dans la limite de **60 m²** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière). Les piscines et leurs plages sont autorisées dans la limite de **80 m²** d'emprises supplémentaires. Ces annexes doivent être édifiées en totalité au sein d'une zone implantation s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation ; en cas d'impossibilité réellement démontrée, le rayon de la zone d'implantation pourra être légèrement adapté.**
 - ✓ La réhabilitation des cabanons existants à la date d'approbation du PLU.
 - ✓ Les clôtures, ravalements de façades et réfections de toitures sont soumises à déclaration préalable.
 - ✓ Ne sont pas soumises à autorisation les terrasses ne constituant pas d'emprise au sol :
 - les terrasses de plain-pied, dès lors qu'aucun élément ne dépasse pas du niveau du sol ;
 - les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation par rapport au terrain, ni des fondations profondes.
 - ✓ Les constructions à usage d'habitation édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1^{er} août 2014 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (cf. annexe au règlement).
 - ✓ Sont autorisées les extensions et les constructions nouvelles à destination de l'artisanat uniquement pour les activités et constructions artisanales existantes à la date d'approbation du PLU.
 - ✓ Sont autorisées les installations, ouvrages, aménagements et constructions liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements de sol qui leur sont liés.

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

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 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 nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

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

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

Eau potable

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

Assainissement

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. Pour ce faire, une étude sera jointe aux demandes d'autorisation de construire comportant une étude d'aptitude des sols à l'assainissement et déterminant la filière à mettre en place sur le terrain ainsi que ses caractéristiques (*cf. document n°5.3 « annexes sanitaires »*).
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Eaux pluviales

- Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales 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.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article **A 2**, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- Conformément à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de **100 mètres** de part et d'autre de l'axe de l'autoroute **A57** et **75 mètres** de part et d'autre de l'axe de la **RD 97**. Cette interdiction ne s'applique pas :
 - ✓ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - ✓ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - ✓ aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
 - ✓ aux réseaux d'intérêt public ;
 - ✓ à l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
 - ✓ aux bâtiments d'exploitation agricole, qui devront cependant se tenir à une distance minimale de **25 mètres** par rapport à l'axe de l'**A57** et/ou l'axe de la **RD 97**. Cette distance est portée à **35 mètres** pour les bâtiments d'habitation liés au siège d'exploitation.
 - ✓ aux piscines.
- Pour les autres routes, les constructions devront se tenir à **10 mètres** de l'axe des routes départementales et à une distance supérieure ou égale à **5 mètres** de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- A l'exception des portails automatisés, les portails pour véhicules doivent respecter un recul de **5 mètres** par rapport à l'axe des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux piscines et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.
- Les constructions nouvelles doivent respecter un recul de **6 mètres** par rapport au sommet des berges des cours d'eau.
- Toutefois sont autorisées :
 - ✓ La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
 - ✓ La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul d'un mètre par rapport aux limites séparatives.
 - ✓ Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - ✓ Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La distance d'implantation maximale de **30 mètres** entre la maison d'habitation et les bâtiments d'exploitations existants pourra être modifiée pour des motifs techniques ou topographiques dûment démontrés.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle :
 - ✓ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - ✓ aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente ;
 - ✓ aux reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Souches

- Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

- L'implantation des appareils d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Les nouveaux appareils de climatisation ne doivent pas être apparents, ni surplomber toute voie publique ou privée.

Clôtures

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **2 mètres** à partir du terrain naturel.
- Les clôtures sont uniquement constituées par un grillage permettant la libre circulation des eaux. Les panneaux pleins, claustras et les murs pleins ne sont pas autorisés. Seuls sont autorisés les brises-vues en toile.
- Les clôtures bordant un ruisseau doivent respecter un recul de **60 cm** par rapport aux bords du ruisseau. Un accès au ruisseau doit également être conservé ou créé.

Piscines

- Les piscines peuvent être soit encastrées soit disposées hors sol.

Ruisseaux et canaux

- Les ruisseaux, canaux et ouvrages existants ou à créer, doivent être laissés à ciel ouvert et entretenus ; aucun ouvrage ne devra entraver ou diminuer le débit des eaux.

Couleurs

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Les tons des enduits et des menuiseries doivent être choisis parmi la palette de couleurs disponible en mairie, et annexée au règlement, dont les modalités d'applications peuvent varier selon les zones.

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

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de :
 - ✓ **2,30 mètres x 5,00 mètres** pour un stationnement en « épi » ou en « bataille » ;
 - ✓ **2,30 mètres x 6,00 mètres** pour un stationnement linéaire en surlageur de voie.
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques :

DESTINATIONS		OBLIGATIONS MINIMALES	
Habitation		2 places par logement.	
Bureau		1 place par 20 m ² de surface de plancher.	
Exploitation agricole et forestière		Selon les caractéristiques du projet.	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif			
Industrie			
Entrepôt			
Commerces et activités de services	<i>Sous-destinations :</i>		
		<u>Surface de vente < 200 m² :</u>	<u>Surface de vente > 200 m² :</u>
	<i>Artisanat et commerce</i>	4 places pour 100 m ² de surface de vente.	12 places pour 100 m ² de surface de vente.
	<i>Restauration</i>	1 place pour 10 m ² de salle de restauration.	
	<i>Commerce de gros</i>	Selon les caractéristiques du projet.	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place pour 4 places d'accueil.	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par chambre et 1 place pour 10 m ² de restauration.	

- 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.

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

- Les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à une insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **4 emplacements** de stationnement.

Article A 14: Coefficient d'occupation du sol (COS)

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

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

ZONES **N**

N

Caractère de la zone

La zone « N » représente la délimitation d'une zone naturelle à protéger notamment en raison du caractère des espaces naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétiques, historiques ou écologiques, ou encore de l'existence d'une exploitation forestière.

Cette zone « N » peut, exceptionnellement, accueillir des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*La zone N comporte **deux secteurs** :*

- **Nr** (indice « r » pour risque de mouvement de terrain).
- **Npr** (indice « p » pour photovoltaïque et « r » pour risque de mouvement de terrain).

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**
 - ✓ Toute nouvelle construction ou installation.
 - ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - ✓ Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
 - ✓ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
 - ✓ Le camping hors des terrains aménagés.
 - ✓ Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
 - ✓ Les habitations légères de loisirs.
 - ✓ Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
 - ✓ Les parcs d'attractions.
 - ✓ Les parcs photovoltaïques sont interdits, sauf au sein du secteur Npr.

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

- **Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :**
 - ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions relatives à l'article **N 11**.
 - ✓ Les installations et constructions de toute nature nécessaires aux parcs photovoltaïques sont autorisées au sein du secteur Npr, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement.
 - ✓ Les clôtures, ravalements de façades et réfections de toitures sont soumises à déclaration préalable.
 - ✓ Ne sont pas soumise à autorisation les terrasses ne constituant pas d'emprise au sol :
 - les terrasses de plain-pied, dès lors qu'aucun élément ne dépasse pas du niveau du sol ;
 - les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation par rapport au terrain, ni des fondations profondes.
 - ✓ Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes ayant une existence légale à usage d'habitation disposant d'une surface de plancher d'au moins **50 m²**, à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à **30%** de la surface de plancher et sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse **200 m²**.
 - ✓ **Les annexes (cf. lexique) des constructions à destination d'habitation dans la limite de 60 m² d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière). Les piscines et leurs plages sont autorisées dans la limite de 80 m² d'emprises supplémentaires. Ces annexes doivent être édifiées en totalité au sein d'une zone implantation s'inscrivant dans un rayon de 20 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation ; en cas d'impossibilité réellement démontrée, le rayon de la zone d'implantation pourra être légèrement adapté.**
 - ✓ Les constructions à usage d'habitations édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1er août 2014 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (cf. annexe au règlement).
 - ✓ Sous réserve de la présence effective d'un siège d'exploitation, les bâtiments ou installations liées et nécessaires au maintien et au développement des activités agro-sylvo-pastorales (constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière).
 - ✓ Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - de ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
 - qu'en cas de talus créé ou de restanque créée, ils aient une hauteur inférieure à **2 mètres** et s'intègrent dans le paysage ;
 - que les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient réutilisés au mieux de leurs potentialités et si possible localement.

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

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 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 nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

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

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

Eau potable

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

Assainissement

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. Pour ce faire, une étude sera jointe aux demandes d'autorisation de construire comportant une étude d'aptitude des sols à l'assainissement et déterminant la filière à mettre en place sur le terrain ainsi que ses caractéristiques (*cf. document n°5.3 « annexes sanitaires »*).
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Eaux pluviales

- Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales 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.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- Conformément à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de **100 mètres** de part et d'autre de l'axe de l'autoroute **A57** et **75 mètres** de part et d'autre de l'axe de la **RD 97**. Cette interdiction ne s'applique pas :
 - ✓ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - ✓ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - ✓ aux réseaux d'intérêt public ;
 - ✓ à l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
 - ✓ aux piscines.
- Pour les autres routes, les constructions devront se tenir à **10 mètres** de l'axe des routes départementales et à une distance supérieure ou égale à **5 mètres** de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- A l'exception des portails automatisés, les portails pour véhicules doivent respecter un recul de **5 mètres** par rapport à l'axe des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux piscines et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.
- Les constructions nouvelles doivent respecter un recul de **6 mètres** par rapport au sommet des berges des cours d'eau.
- Toutefois sont autorisées :
 - ✓ La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul d'un mètre par rapport aux limites séparatives.
 - ✓ Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
 - ✓ Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - ✓ Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Souches

- Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

- L'implantation des appareils d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Les nouveaux appareils de climatisation ne doivent pas être apparents, ni surplomber toute voie publique ou privée.

Clôtures

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **2 mètres** à partir du terrain naturel.
- Les clôtures sont uniquement constituées par un grillage permettant la libre circulation des eaux. Les panneaux pleins, claustras et les murs pleins ne sont pas autorisés. Seuls sont autorisés les brises-vues en toile.
- Les clôtures bordant un ruisseau doivent respecter un recul de **60 cm** par rapport aux bords du ruisseau. Un accès au ruisseau doit également être conservé ou créé.
- Dans le secteur Npr, leur hauteur maximale ne doit pas excéder **3 mètres**.

Piscines

- Les piscines peuvent être soit encastrées soit disposées hors sol.

Ruisseaux et canaux

- Les ruisseaux, canaux et ouvrages existants ou à créer, doivent être laissés à ciel ouvert et entretenus ; aucun ouvrage ne devra entraver ou diminuer le débit des eaux.

Couleurs

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Les tons des enduits et des menuiseries doivent être choisis parmi la palette de couleurs disponible en mairie, et annexée au règlement, dont les modalités d'applications peuvent varier selon les zones.

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

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de :
 - ✓ **2,30 mètres x 5,00 mètres** pour un stationnement en « épi » ou en « bataille » ;
 - ✓ **2,30 mètres x 6,00 mètres** pour un stationnement linéaire en surlageur de voie.
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques :

DESTINATIONS		OBLIGATIONS MINIMALES	
Habitation		2 places par logement.	
Bureau		1 place par 20 m ² de surface de plancher.	
Exploitation agricole et forestière		Selon les caractéristiques du projet.	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif			
Industrie			
Entrepôt			
Commerces et activités de services	<i>Sous-destinations :</i>		
	<i>Artisanat et commerce</i>	<u>Surface de vente < 200 m² :</u> 4 places pour 100 m ² de surface de vente.	<u>Surface de vente > 200 m² :</u> 12 places pour 100 m ² de surface de vente.
	<i>Restauration</i>	1 place pour 10 m ² de salle de restauration.	
	<i>Commerce de gros</i>	Selon les caractéristiques du projet.	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place pour 4 places d'accueil.	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par chambre et 1 place pour 10 m ² de restauration.	

- 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.

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

- Les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **4 emplacements** de stationnement.

Article N 14: Coefficient d'occupation du sol (COS)

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

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Annexes au règlement

Annexe n°1 : Annexe au règlement de la zone "A"

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité

En application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Rural :

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Annexe n°2 : Arrêté - Voies bruyantes



Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service environnement
et forêt

Pôle environnement
et cadre de vie

Toulon, le 01 AOUT 2014

ARRETE PREFECTORAL

portant approbation
de la révision du classement sonore
des infrastructures de transports terrestres (ITT)
des routes départementales (RD)
du département du Var

LE PREFET DU VAR

Officier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu la Directive 2002/49/CE du Parlement Européen et du Conseil de l'Union Européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement ;

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;

Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

Vu le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu les trois arrêtés ministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement ;

Vu l'arrêté ministériel du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu le Code de l'Environnement, et notamment le livre V, titre VII, chapitre Ier, en ses articles L.571-1 et suivants, R.571-1 et suivants et chapitre II, en ses articles L.572-1 et suivants, R.572-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R.123-13, R.123-14, R.123-22 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L.111-11, L.111-11-1, L.111-11-2, R.111-4-1 ;

page 1 / 8

Adresse postale : Préfecture du Var - DDTM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public DDTM : 244 avenue de l'Infanterie de Marine à Toulon
Téléphone 04 94 46 83 83 - Fax 04 94 46 32 50 - Courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Vu les arrêtés préfectoraux en date du 07 juin 2000 et 06 août 2001 publiant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Var, assorti des pièces annexées ;

Vu la saisine du gestionnaire tout au long de la procédure, à savoir le Conseil Général du Var pour le réseau routier dénommé route départementale, et notamment la dernière consultation de présentation des résultats en date du 05 mars 2014 ;

Vu l'avis des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés suite à leur saisine en date du 27 mai 2013 conformément aux dispositions de l'article R.571-39 du Code de l'environnement ;

Vu l'avis des communes concernées suite à leur consultation pour une durée de 3 mois en date du 27 mai 2013 conformément aux dispositions de l'article R.571-39 du Code de l'environnement ;

Vu le rendu d'études et l'analyse effectuée par le bureau d'études Bureau Veritas en date du 18 décembre 2013 et la dernière version corrigée du 12 juin 2014 ;

Vu l'appui technique en tant qu'assistance à maîtrise d'ouvrage apporté par le Centre d'Études Techniques de l'Équipement (CETE) Méditerranée tout au long de la procédure et la validation des résultats obtenus le 19 décembre 2013 ;

Considérant l'information fournie sur le portail de l'État et la communication des éléments de procédure lors des réunions plénières du comité de suivi du bruit, dont le dernier en date du 28 mai 2013 ;

Considérant la conformité de l'établissement de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des routes départementales du département du Var par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var aux critères et conditions requis par la réglementation en vigueur en matière de classement sonore des infrastructures de transports terrestres (ITT) ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Var ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : objet de la décision d'approbation de la révision du classement sonore

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du Var aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres (ITT) mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

Le présent arrêté vise à approuver la révision totale du classement sonore de ces infrastructures.

Le classement sonore comporte le présent arrêté assorti d'une annexe intitulée "rapport de classement" composée notamment de tableaux et de représentations cartographiques.

Ce rapport de classement fait partie intégrante de l'arrêté préfectoral. Il constitue l'objet principal de la décision administrative.

ARTICLE 2 : infrastructures concernées

Les infrastructures de transports terrestres concernées par le présent arrêté relève du réseau routier dénommé route départementale (RD).

Toutes les routes départementales du Var ne font pas l'objet d'un classement ; seules les voies (ou tronçon(s) de voies) concernées sont recensées.

N° voie	Communes
D3	ARTIGUES, OLLIERES, RIAN, SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME
D4	FREJUS, PUGET-SUR-ARGENS
D5	LA CELLE, LA ROQUEBRUSSANNE, NEOULES
D7	FREJUS, ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
D8	FREJUS, ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, SAINTE-MAXIME
D12	HYERES, PIERREFEU
D13	BESSE-SUR-ISSOLE, FLASSANS-SUR-ISSOLE
DN7	BRIGNOLES, FLASSANS-SUR-ISSOLE, FREJUS, LE CANNET-DES-MAURES, LE LUC-EN-PROVENCE, LE MUY, LES ARCS-SUR-ARGENS, POURCIEUX, POURRIERES, PUGET-SUR-ARGENS, ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME, TARADEAU, TOURVES, VIDAUBAN
DN8	EVENOS, LE BEAUSSET, LE CASTELLET, OLLIOULES, TOULON
D10	LORGUES, LES ARCS-SUR-ARGENS, TARADEAU,
D11	OLLIOULES, SANARY
D12	HYERES, PIERREFEU-DU-VAR
D13	BESSE-SUR-ISSOLE, FLASSANS-SUR-ISSOLE
D14	CUERS, GRIMAUD, PIERREFEU-DU-VAR
D15	BESSE-SUR-ISSOLE, FORCALQUEIRET, SAINTE-ANASTASIE-SUR-ISSOLE
D16	LA SEYNE-SUR-MER, SIX-FOURS
D17	LE CANNET-DES-MAURES, LE THORONET
D18	LA SEYNE-SUR-MER, SAINT-MANDRIER-SUR-MER
D19	FAYENCE, TOURRETTES
D22	CORRENS, MONTFORT-SUR-ARGENS, LE VAL
D23	POURRIERES
D25	LE MUY, SAINTE-MAXIME
D26	OLLIOULES, LA SEYNE-SUR-MER
D29	HYERES, LA CRAU, LA GARDE, TOULON
D37	FREJUS, LES ADRETS-DE-L'ESTEREL, MONTAUROUX, SAINT-RAPHAEL, TANNERON
D42	HYERES, LA GARDE, LE PRADET, TOULON
D42B	LA LONDE-LES-MAURES
D43	BRIGNOLES, CAMPS-LA-SOURCE, CUERS, FORCALQUEIRET, LA CELLE, ROCBARON
D46	HYERES, LA VALETTE-DU-VAR, LE REVEST-LES-EAUX, TOULON
D48	COGOLIN
D54	CHATEAUDOUBLE, DRAGUIGNAN, FIGANIERES, LA MOTTE, LES ARCS-SUR-ARGENS, TRANS-EN-PROVENCE
D56	CALLIAN
D58	SOLLIES-PONT
D59	DRAGUIGNAN
D61	GASSIN, GRIMAUD, RAMATUELLE
D61A	GRIMAUD
D62	TOULON
D63	LA SEYNE-SUR-MER, SIX-FOURS
D66	LA CADIERE-D'AZUR, LE CASTELLET, SAINT-CYR-SUR-MER

N° voie	Communes
D67	LA GARDE, LA FARLEDE
D68	POURRIERES
D74	LE PLAN-DE-LA-TOUR, SAINTE-MAXIME
D76	CARQUEIRANNE, LA CRAU
D81	GAREOULT, ROCBARON
D82	LA CADIERE-D'AZUR, LE CASTELLET
D86	LA GARDE, LA VALETTE-DU-VAR, LE PRADET
D87	SAINTE-CYR-SUR-MER
D91	LES ARCS-SUR-ARGENS
D92	OLLIOULES, TOULON
D93	RAMATUELLE, SAINT-TROPEZ
D97	CARNOULES, CUERS, GONFARON, LA FARLEDE, LA VALETTE-DU-VAR, LE LUC-EN-PROVENCE, PIGNANS, PUGET-VILLE, SOLLIES-PONT, TOULON
D98	BORMES-LES-MIMOSAS, COGOLIN, GASSIN, HYERES, LA CRAU, LA GARDE, LA LONDE-LES-MAURES, LA MOLE, LA VALETTE-DU-VAR, SAINT-TROPEZ
D98B	FREJUS
D100	FREJUS, SAINT-RAPHAEL
D100A	FREJUS
D125	LE MUY
D197	HYERES
D198	BORMES-LES-MIMOSAS, LE LAVANDOU
D206	OLLIOULES
D211	SANARY-SUR-MER
D241	BORMES-LES-MIMOSAS
D246	LA VALETTE-DU-VAR
D276	HYERES, LA CRAU
D298	BORMES-LES-MIMOSAS, LE LAVANDOU
D298C	BORMES-LES-MIMOSAS
D412	PIERREFEU-DU-VAR
D442	CARQUEIRANNE
D554	BELGENTIER, BRIGNOLES, FORCALQUEIRET, GAREOULT, GINASSERVIS, HYERES, LA CRAU, LA FARLEDE, LE VAL, MEOUNES-LES-MONTRIEUX, NEOULES, SOLLIES-PONT, SOLLIES-TOUCAS, VINON-SUR-VERDON
D557	DRAGUIGNAN, FLAYOSC, VILLECROZE
D558	COGOLIN, GRIMAUD, LA GARDE-FREINET, LE CANNET-DES-MAURES
D559	BANDOL, BORMES-LES-MIMOSAS, CARQUEIRANNE, CAVALAIRE-SUR-MER, COGOLIN, FREJUS, GASSIN, GRIMAUD, HYERES, LA CADIERE-D'AZUR, LA CROIX-VALMER, LA GARDE, LA LONDE-LES-MAURES, LA SEYNE-SUR-MER, LE LAVANDOU, LE PRADET, LE RAYOL-CANADEL-SUR-MER, OLLIOULES, ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, SAINT-CYR-SUR-MER, SAINTE-MAXIME, SAINT-RAPHAEL, SANARY-SUR-MER, SIX-FOURS-LES-PLAGES, TOULON
D559A	HYERES, LA LONDE-LES-MAURES
D559B	BANDOL, LA CADIERE-D'AZUR, LE BEAUSSET, LE CASTELLET
D559BIS	TOULON
D560	BARJOLS, BRUE-AURIAC, NANS-LES-PINS, SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME, SAINT-ZACHARIE, SALERNES, SEILLONS-SOURCE-D'ARGENS, VILLECROZE
D560A	SAINTE-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME

N° voie	Communes
D562	CALLIAN, DRAGUIGNAN, ENTRECASTEAUX, FAYENCE, LE VAL, LE THORONET, LORGUES, MONTAUROUX, SAINT-ANTONIN-DU-VAR, TOURRETTES,
D563	FAYENCE
D616	SIX-FOURS-LES-PLAGES
D642	TOULON
D825	LE MUY
D952	VINON-SUR-VERDON
D955	DRAGUIGNAN
D1555	DRAGUIGNAN, LA MOTTE, LE MUY, LES ARCS, TRANS-EN-PROVENCE
D1559	SAINTE-CYR-SUR-MER
D2008	TOULON
D2026	LA SEYNE-SUR-MER
D2086	LE PRADET
D2554	BRIGNOLES
Déviation	BANDOL
Déviation	SAINTE-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME
Déviation	VIDAUBAN
Projet de déviation	BELGENTIER
Projet de déviation	LA GARDE-FREINET
Projet de déviation	LA MOLE
Projet de déviation	ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
Projet de déviation	SAINTE-ZACHARIE
Projet de déviation	GRIMAUD, SAINTE-MAXIME
Projet de contournement	PIERREFEU-DU-VAR

ARTICLE 3 : caractéristique du classement

Le classement s'effectue sur la base des caractéristiques sonores de la voie. Ainsi, toutes les voies du département ne font pas l'objet d'un classement. Seules celles qui dépassent les niveaux sonores le sont.

Les infrastructures sont classées sur la base de leurs niveaux sonores diurnes et nocturnes reçus au point de référence. A noter que les indicateurs retenus sont les mêmes que ceux pris en compte pour la construction d'infrastructures nouvelles. Il s'agit du LAeq (6h-22h) pour le jour, et du LAeq (22h-6h) pour la nuit.

La catégorie des infrastructures de transports terrestres est donc définie comme suit :

Catégories des infrastructures en fonction des niveaux sonores			
Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure - pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ; - pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.
L > 81	L > 76	1	300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	10 m

Les tableaux contenus dans le rapport de classement annexé donnent, à minima, pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain traversé (rue en "U" ou tissu ouvert).

Les cartes contenues dans le rapport de classement annexé représentent, à minima, la catégorie de l'infrastructure, le secteur affecté par le bruit et la largeur de ces secteurs.

Pour des raisons de lisibilité, il peut être nécessaire de produire plusieurs cartes à des échelles suffisantes, ou de faire des grossissements sur certaines zones où les tronçons sont très courts. Toutefois, il ne s'agit pas de réaliser des cartes à l'échelle des documents d'urbanisme, mais d'illustrer graphiquement le contenu de l'arrêté de classement sonore.

En cas de discordance entre "tableau(x)" et "carte(s)", les indications du tableau de données priment.

ARTICLE 4 : isolement acoustique des bâtiments à construire

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés.

ARTICLE 5 : communes concernées

Les communes concernées par le présent arrêté sont :

ARTIGUES, BANDOL, BARJOLS, BELGENTIER, BESSE-SUR-ISSOLE, BORMES-LES-MIMOSAS, BRIGNOLES, BRUE AURIAC, CALLIAN, CAMPS-LA-SOURCE, CARNOULES, CARQUEIRANNE, CAVALAIRE-SUR-MER, CHATEAUDOUBLE, COGOLIN, CORRENS, CUERS, DRAGUIGNAN, ENTRECASTEAUX, EVENOS, FAYENCE, FIGANIERES, FLASSANS-SUR-ISSOLE, FLAYOSC, FORCALQUEIRET, FREJUS, GAREOULT, GASSIN, GINASSERVIS, GONFARON, GRIMAUD, HYERES, LA CADIERE D'AZUR, LA CELLE, LA CRAU, LA CROIX-VALMER, LA FARLEDE, LA GARDE, LA GARDE FREINET, LA LONDE-LES-MAURES, LA MOLE, LA MOTTE, LA ROQUEBRUSSANNE, LA SEYNE-SUR-MER, LA VALETTE, LE BEAUSSET, LE CANNET-DES-MAURES, LE CASTELLET, LE LAVANDOU, LE LUC-EN-PROVENCE, LE MUY, LE PRADET, LE RAYOL-CANADEL-SUR-MER, LE REVEST-LES-EAUX, LE THORONET, LE VAL, LES ADRETS DE L'ESTEREL, LES ARCS-SUR-ARGENS, LORGUES, MEOUNES-LES-MONTRIEUX, MONTAUROUX, MONTFORT-SUR-ARGENS, NANS-LES-PINS, NEOULES, OLLIERES, OLLIOULES, PIERREFEU-DU-VAR, PIGNANS, PLAN-DE-LA-TOUR, POURCIEUX, POURRIERES, PUGET-SUR-ARGENS, PUGET-VILLE, RAMATUELLE, RIAN, ROCBARON, ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, SAINT-ANTONIN-DU-VAR, SAINT-CYR-SUR-MER, SAINT-MANDRIER-SUR-MER, SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME, SAINT-RAPHAEL, SAINT-TROPEZ, SAINT-ZACHARIE, SAINTE-ANASTASIE-SUR-ISSOLE, SAINTE-MAXIME, SALERNES, SANARY-SUR-MER, SEILLONS-SOURCE-D'ARGENS, SIX-FOURS LES PLAGES, SOLLIES-PONT, SOLLIES-TOUCAS, SOLLIES-VILLE, TANNERON, TARADEAU, TOULON, TOURRETTES, TOURVES, TRANS-EN-PROVENCE, VIDAUBAN, VILLECROZE, VINON-SUR-VERDON

ARTICLE 6 : publication et mise à disposition

Le présent arrêté est applicable à compter de sa publication au Recueil des Actes Administratifs du département de la Préfecture du Var.

Il fait l'objet :

- d'une information dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département ;
- d'un affichage dans les mairies concernées pendant 1 mois minimum.

Le présent arrêté assorti de son annexe, à savoir le rapport du classement, est tenu à la disposition du public dans les mairies concernées et à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var à Toulon aux heures habituelles d'ouverture.

Le classement sonore des ITT est aussi mis en ligne sur le portail de l'État. Il est consultable et téléchargeable à l'adresse suivante : www.var.gouv.fr

ARTICLE 7 : report dans les documents d'urbanisme

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit doivent être reportés par les maires des communes, ainsi que par les maires des communes limitrophes le cas échéant, dans les documents graphiques du document d'urbanisme, à titre d'information.

Il faut également joindre dans les annexes du document d'urbanisme les éléments suivantes :

- le classement des infrastructures de transports terrestres,
- les secteurs affectés par le bruit,
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées,
- la référence des arrêtés préfectoraux correspondants,
- la mention des lieux où ces arrêtés peuvent être consultés.

Les procédures d'élaboration, de révision et de modification des documents d'urbanisme peuvent être mises à profit pour introduire le classement dans les documents graphiques et les annexes ; à noter qu'il est nécessaire d'ôter les dispositions qui avaient antérieurement été inscrites relevant uniquement du classement sonore des ITT du réseau routier dénommé route départementale (RD).

ARTICLE 8 : délai et voie de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans le délai de deux mois à compter de la date de sa publication au RAA, d'un recours gracieux auprès du Préfet et/ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Toulon.

ARTICLE 9 : abrogation

Les dispositions du présent arrêté se substituent de plein droit, uniquement pour les infrastructures mentionnés à l'article 2 et les tronçons concernés, à celles des arrêtés antérieurs portant classement des ITT en date du 07 juin 2000 et 06 août 2001.

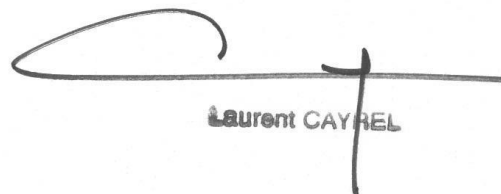
ARTICLE 10 : exécution et transmission

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Var, les sous-préfets territorialement compétents, la Ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Var, l'exploitant à savoir le Président du Conseil Général, sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté.

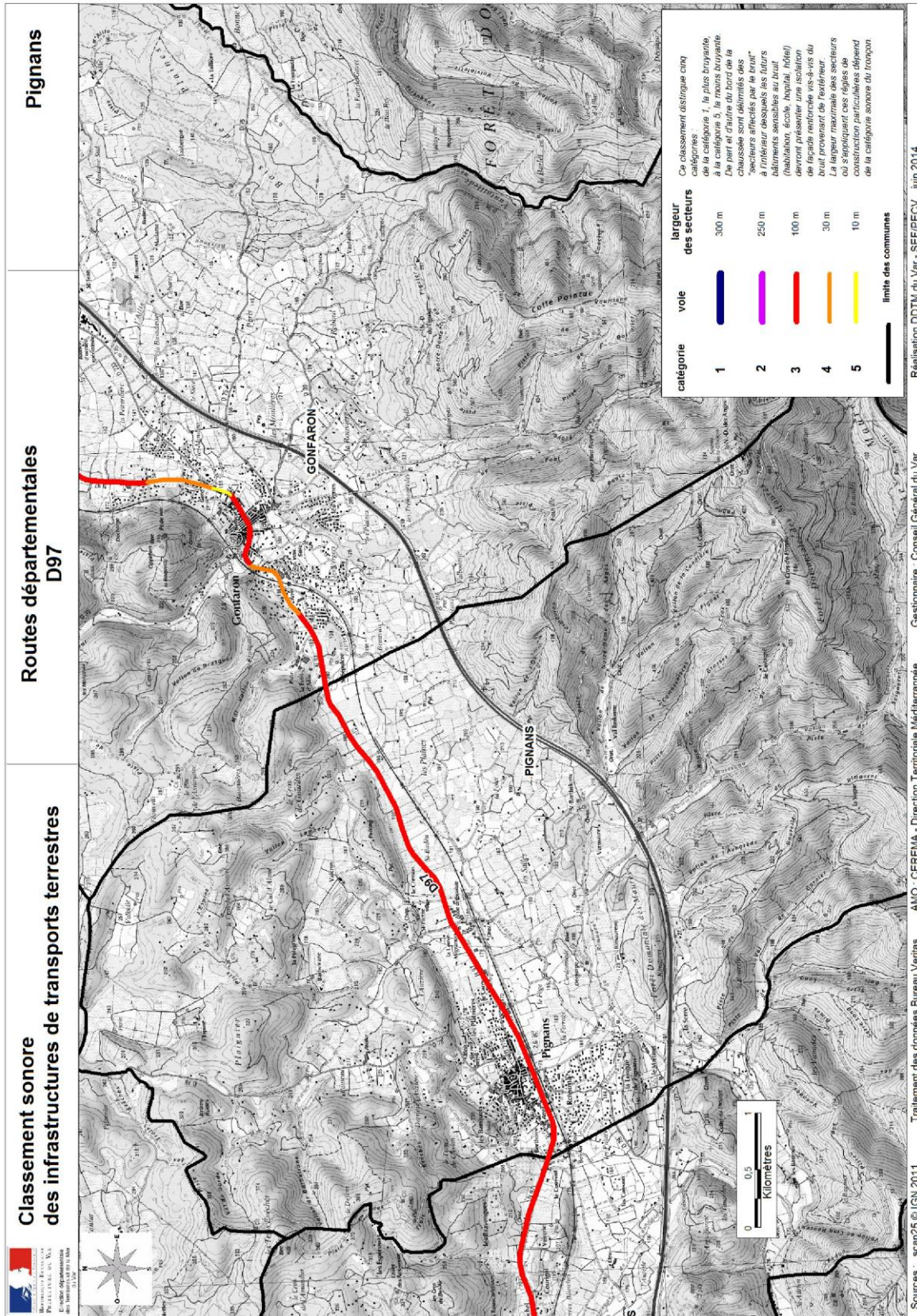
Le présent arrêté sera, en outre, transmis en copie:

- au Ministre d'État, Ministre de l'Écologie, du Développement Durables et de l'Énergie (DGPR – mission bruit et DGITM) ;
- au Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur – service transport et infrastructure (STI) ;
- au Directeur de l'Agence Régionale de la Santé – antenne territoriale de Toulon ;
- au Directeur de l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) ;
- aux autres gestionnaires des infrastructures terrestres de transports membres du comité de suivi du bruit ;
- au Directeur des Routes du Conseil Général du Var ;
- aux Présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés ;
- au Président de l'association des Maires du Var ;
- aux Maires des communes concernées : l'arrêté préfectoral sera affiché pendant un mois dans chacune des mairies des communes concernées ; le certificat d'affichage sera transmis à la DDTM du Var – service environnement et forêt – pôle environnement et cadre de vie.

Fait à TOULON, le 01 AOUT 2014
LE PREFET DU VAR



Laurent CAYREL



Commune concernée	Infrastructure concernée et nom du tronçon	Nom de la rue	débutant (origine)	finissant (fin)	Catégorie de la voie	Largeur du secteur affecté par le bruit en mètres	Nature du tissu	TMAJ estimation 2030
PIERREFEU DU VAR	D14-16	D14	Entrée agglomération Pierrefeu	RD12	4	30	Tissu ouvert	10577.6
PIERREFEU DU VAR	D14-17	D14	Entrée agglomération Pierrefeu	RD12	4	30	Tissu ouvert	10577.6
PIERREFEU DU VAR	D14-18	D14	Entrée agglomération Pierrefeu	RD12	2	250	Rue en U	10577.6
PIERREFEU DU VAR	D14-19	D14	Fin Limitation 70 km/h	Entrée agglomération Pierrefeu	3	100	Tissu ouvert	9600.47
PIERREFEU DU VAR	D412-1	D412	RD14	RD12	4	30	Tissu ouvert	5521.56
PIERREFEU DU VAR		D12	D14	D14	4	30	Tissu ouvert	9644.06
PIERREFEU DU VAR		D12	D14	D12	3	100	Tissu ouvert	5294.00
PIGNANS	D97-147	D97	Début agglomération Pignans	Fin agglomération Pignans	3	100	Tissu ouvert	11024.45
PIGNANS	D97-148	D97	Début agglomération Pignans	Fin agglomération Pignans	3	100	Tissu ouvert	11024.45
PIGNANS	D97-149	D97	Début agglomération Pignans	Fin agglomération Pignans	3	100	Tissu ouvert	11024.45
PIGNANS	D97-150	D97	Début agglomération Pignans	Fin agglomération Pignans	3	100	Tissu ouvert	11024.45
PIGNANS	D97-151	D97	Début agglomération Pignans	Fin agglomération Pignans	3	100	Tissu ouvert	11024.45
PIGNANS	D97-152	D97	Début agglomération Pignans	Fin agglomération Pignans	3	100	Tissu ouvert	11024.45
PIGNANS	D97-153	D97	Début agglomération Pignans	Fin agglomération Pignans	3	100	Tissu ouvert	9438.68
PIGNANS	D97-154	D97	Début agglomération Pignans	Fin agglomération Pignans	3	100	Tissu ouvert	9438.68
PIGNANS	D97-155	D97	Début agglomération Pignans	Fin agglomération Pignans	3	100	Tissu ouvert	9438.68
POURCIEUX	DN7-17	DN7	Fin zone 70	400m après RD423	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURCIEUX	DN7-18	DN7	400m après RD423	Début agglomération St-Maximin	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURCIEUX	DN7-19	DN7	400m après RD423	Début agglomération St-Maximin	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURCIEUX	DN7-20	DN7	400m après RD423	Début agglomération St-Maximin	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURCIEUX	DN7-21	DN7	400m après RD423	Début agglomération St-Maximin	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURCIEUX	DN7-22	DN7	400m après RD423	Début agglomération St-Maximin	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURCIEUX	DN7-23	DN7	400m après RD423	Début agglomération St-Maximin	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURCIEUX	DN7-24	DN7	400m après RD423	Début agglomération St-Maximin	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURCIEUX	DN7-25	DN7	400m après RD423	Début agglomération St-Maximin	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURRIERES	D23-1	D23	RD N7	Limite département	3	100	Tissu ouvert	5592.05
POURRIERES	D23-2	D23	Fin agglomération Pourrières	RD N7	4	30	Tissu ouvert	5592.05
POURRIERES	D23-3	D23	Fin agglomération Pourrières	RD N7	4	30	Tissu ouvert	5592.05
POURRIERES	D23-4	D23	Fin agglomération Pourrières	RD N7	4	30	Tissu ouvert	5592.05
POURRIERES	D23-5	D23	Fin agglomération Pourrières	RD N7	4	30	Tissu ouvert	5592.05
POURRIERES	D23-6	D23	RD623	Fin agglomération Pourrières	4	30	Tissu ouvert	5592.05
POURRIERES	D6B1-1	D6B1	Limite Bouches-du-Rhône	RD N7	3	100	Tissu ouvert	7941.29
POURRIERES	D6B1-2	D6B1	Limite Bouches-du-Rhône	RD N7	3	100	Tissu ouvert	7941.29
POURRIERES	D6B1-3	D6B1	Limite Bouches-du-Rhône	RD N7	3	100	Tissu ouvert	7941.29
POURRIERES	D6B1-4	D6B1	Limite Bouches-du-Rhône	RD N7	3	100	Tissu ouvert	7941.29
POURRIERES	DN7-1	DN7	Limite Bouches-du-Rhône	300m avant RD23	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURRIERES	DN7-10	DN7	400m après RD23	Début zone 70	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURRIERES	DN7-11	DN7	Début zone 70	Début zone 70	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURRIERES	DN7-12	DN7	Début zone 70	Fin zone 70	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURRIERES	DN7-13	DN7	Début zone 70	Fin zone 70	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURRIERES	DN7-14	DN7	Fin zone 70	400m après RD423	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURRIERES	DN7-15	DN7	Fin zone 70	400m après RD423	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURRIERES	DN7-16	DN7	Fin zone 70	400m après RD423	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURRIERES	DN7-2	DN7	Limite Bouches-du-Rhône	300m avant RD23	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURRIERES	DN7-3	DN7	Limite Bouches-du-Rhône	300m avant RD23	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURRIERES	DN7-4	DN7	300m avant RD23	400m avant RD23	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURRIERES	DN7-5	DN7	300m avant RD23	400m avant RD23	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURRIERES	DN7-6	DN7	300m avant RD23	400m avant RD23	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURRIERES	DN7-7	DN7	400m après RD23	Début zone 70	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURRIERES	DN7-8	DN7	400m après RD23	Début zone 70	3	100	Tissu ouvert	11940.98
POURRIERES	DN7-9	DN7	400m après RD23	Début zone 70	3	100	Tissu ouvert	11940.98
PIUSET SUR-ARGENS	D4-1	D4	RD PT DE LA CAREBASSE	RD PT DE LA CAREBASSE	3	100	Tissu ouvert	10618.67
PIUSET SUR-ARGENS	D4-2	D4	RD PT DE LA CAREBASSE	RD PT DE LA CAREBASSE	3	100	Tissu ouvert	10618.67
PIUSET SUR-ARGENS	DN7-194	DN7	1000m avant début agglomération Puget	Début agglomération Puget sur-Argens	2	250	Tissu ouvert	2746.01
PIUSET SUR-ARGENS	DN7-195	DN7	1000m avant début agglomération Puget	Début agglomération Puget sur-Argens	2	250	Tissu ouvert	2746.01
PIUSET SUR-ARGENS	DN7-196	DN7	1000m avant début agglomération Puget	Début agglomération Puget sur-Argens	2	250	Tissu ouvert	2746.01
PIUSET SUR-ARGENS	DN7-197	DN7	1000m avant début agglomération Puget	Début agglomération Puget sur-Argens	2	250	Tissu ouvert	2746.01
PIUSET SUR-ARGENS	DN7-198	DN7	Début agglomération Puget sur-Argens	100m avant feu	2	250	Tissu ouvert	2746.01
PIUSET SUR-ARGENS	DN7-199	DN7	Début agglomération Puget sur-Argens	100m avant feu	2	250	Tissu ouvert	2746.01
PIUSET SUR-ARGENS	DN7-200	DN7	Début agglomération Puget sur-Argens	100m avant feu	2	250	Tissu ouvert	2746.01
PIUSET SUR-ARGENS	DN7-201	DN7	100m avant feu	100m avant feu	3	100	Tissu ouvert	2746.01
PIUSET SUR-ARGENS	DN7-202	DN7	Début agglomération Puget sur-Argens	100m avant feu	3	100	Tissu ouvert	2746.01
PIUSET SUR-ARGENS	DN7-203	DN7	100m après feu	Echangeur A8	3	100	Tissu ouvert	2746.01

Annexe n°3 : Arrêté - Débroussaillage



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service Environnement et Forêt
Pôle Forêt DECI

Toulon, le 20 AVR. 2011

ARRETE PREFECTORAL n° 322

portant règlement permanent du débroussaillage
obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le
département du Var

**LE PREFET DU VAR ,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite.**

VU le Code Forestier, et notamment ses articles L321-5-3, L322-1-1, L.322-3 à L.322-9.2, L322-12 et R321-6, R322-1, R322-5 à R322-6.1, R322-6.3, R322-6.4 et R322-7,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Environnement,

VU le Code Pénal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2212-1 et L. 2215-1,

VU la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations,

VU la loi d'orientation de la forêt n° 2001-602 du 09 juillet 2001,

VU les décrets du 9 décembre 1925 et du 11 octobre 1951 classant les forêts de toutes les communes du département du Var, comme particulièrement exposées aux incendies,

VU le décret n° 82-389 du 10 mai 1982 relatif au pouvoir des préfets et à l'action des services, des organismes publics de l'Etat dans les départements,

VU le décret n° 95-260 du 08 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité,

VU le décret n° 2002-679 du 29 avril 2002 relatif à la défense et à la lutte contre l'incendie modifiant le Code Forestier,

VU le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies approuvé par Arrêté Préfectoral du 29 décembre 2008 et son analyse du profil de risque de chaque massif forestier,

Direction départementale des territoires et de la mer du Var
244, avenue de l'Infanterie de Marine BP 501 - 83041 TOULON CEDEX 9
Téléphone 04 94 46 83 83 - fax 04 94 46 32 50 - courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.equipement.gouv.fr

VU les avis favorables de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de ses séances du 11 mai 2006, 26 mai 2006, 18 juin 2007 et 26 mai 2010,

VU l'avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance 23 mars 2011,

CONSIDERANT que les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues du département du Var sont particulièrement exposés aux incendies de forêt ; qu'il convient, en conséquence, de réglementer le débroussaillage ainsi que d'édicter toutes mesures de nature à assurer la prévention des incendies de forêts, à en faciliter la lutte et à en limiter les conséquences,

CONSIDERANT les particularités de chacun des massifs forestiers du département du Var et leur sensibilité en regard du risque d'incendie de forêt.

ARRETE :

SUR proposition du directeur départemental des Territoires et de la Mer du Var,

Article 1 : Les modalités d'application des Obligations Légales de Débroussaillage sont définies par classes de massifs forestiers, délimitées en fonction des risques encourus par les personnes, les biens et le milieu naturel. Le classement prend en compte différents indicateurs parmi lesquels la pression annuelle de mise à feu, la surface moyenne brûlée annuellement, le risque moyen annuel (*% de surface combustible parcourue annuellement par le feu en moyenne*), l'évolution du nombre annuel moyen de feux et de la surface annuelle parcourue, la fréquence de passage des incendies et les actions de prévention mises en œuvre.

Par ordre d'exposition au risque d'incendie décroissant, le département est divisé en 3 classes de massifs :

- Classe 1, massifs très sensibles
- Classe 2, massifs sensibles
- Classe 3, massifs à sensibilité modérée

La carte en annexe 1 et le tableau en annexe 2 fixent la répartition des communes par classe de sensibilité, en tenant compte des particularités de chaque massif.

Article 2 : Les dispositions du présent arrêté sont applicables sur le territoire de toutes les communes du Var :

- dans les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues,
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent, l'ensemble étant défini par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 sur la base cartographique I.G.N. Au 1/25 000.

Article 3 : Pour l'application du présent arrêté, il convient de définir par :

- Arbustes : tous les végétaux ligneux de moins de 3 m de haut
- Arbres : tous les végétaux ligneux d'une hauteur supérieure ou égale 3 m
- Houppiers : l'ensemble des branchages et feuillages d'un arbre ou d'un arbuste
- Bouquet : ensemble d'arbres ou d'arbustes dont les houppiers sont jointifs
- Glacis : zone exempte de végétation ligneuse (arbustes, troncs d'arbres) où la strate herbacée est maintenue rase.

Toutes les distances mentionnées sont mesurées à l'horizontale à partir de la projection verticale au sol des houppiers, la dimension d'un bouquet est la plus grande dimension déterminée par l'ensemble des houppiers.

Article 4 : En application de l'article L 321-5-3 du code forestier, le débroussaillage a pour objectif la protection des personnes, biens, installations et des milieux naturels contre les feux de forêt. Son objet est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité horizontale et verticale du couvert végétal, et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupe.

Le débroussaillage ne vise pas à l'éradication définitive de la végétation et ne s'assimile ni à une coupe rase ni à un défrichage.

Il doit être mené de façon respectueuse vis à vis :

- des espèces protégées dont la destruction est interdite,
- des végétaux à caractère patrimonial qui seront conservés de façon prioritaire dans le cadre du débroussaillage,
- des essences feuillues et résineuses, quelle que soit leur taille si elles sont nécessaires pour assurer la régénération ou le renouvellement du peuplement sans augmentation de densité de ce dernier, et susceptibles de devenir des arbres développant leur houppier à une hauteur supérieure à 3m de hauteur,
- de toutes les essences agricoles ou d'agrément régulièrement entretenues et au développement contenu.

Article 5 : La réalisation du débroussaillage et le maintien en état débroussaillé incluent donc :

1. Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de tout point des constructions et installations :

- d'au moins 5 m pour les massifs en classe 1,
- d'au moins 4 m pour les massifs en classe 2,
- d'au moins 3 m pour les massifs en classe 3,

2. L'éloignement des houppiers les uns des autres d'au moins 3 m pour tous les massifs.

Cette disposition s'entend avec possibilité de maintenir des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de 15 m, et des bouquets d'arbustes d'un diamètre maximal de 3m.

3. La suppression des arbustes en sous étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses indispensables pour assurer la régénération ou le renouvellement du peuplement quand ils s'avèrent nécessaires, maintenues en nombre limité et dans le respect des conditions définies à l'article 4.

4. L'élagage des arbres maintenus sur les 2/3 de leur hauteur jusqu'à une hauteur minimale de 2,50 m pour les sujets de plus de 4 m.

5. La coupe au niveau du sol de la végétation herbacée et ligneuse basse.

6. Le ratissage et l'élimination des feuilles et des aiguilles dans la zone des 20 m autour des constructions et installations et sur les toitures des bâtiments.

7. L'élimination des végétaux et morceaux de végétaux morts, ainsi que les rémanents de coupe et de débroussaillage dans le strict respect de la réglementation en vigueur.

8. Les haies non séparatives, assimilées à des bouquets d'arbres d'une longueur de 15 m maximum d'un seul tenant, doivent être distantes des constructions, installations et des autres ligneux,
- d'au moins 5 m pour les massifs en classe 1,
- d'au moins 4 m pour les massifs en classe 2,
- d'au moins 3 m les massifs en classe 3,
et avoir une épaisseur maximale de 2 m.

9. Les haies séparatives, d'une hauteur maximale de 2 m doivent être distantes d'au moins 3 m des constructions, installations, de l'espace naturel et des haies voisines en vis à vis, et avoir une épaisseur maximale de 2 m.

10. Les voies d'accès doivent être dégagées de toute végétation sur une hauteur de 4 m à l'aplomb de la plate-forme et sur la totalité de la plate-forme de manière à obtenir un gabarit de passage de 4 m minimum.

11. Le maintien en état débroussaillé doit être assuré chaque année avant la saison estivale et en tout état de cause au plus tard le 15 juin.

Article 6 : Dans les zones définies aux articles 1 et 2 du présent arrêté, les obligations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont applicables aux :

a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie (plate-forme).

En outre, le Maire peut porter de cinquante jusqu'à cent mètres l'obligation mentionnée ci-dessus par arrêté municipal.

b) Terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L 311-1, L 315-1, L 322-2 et les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et à l'article L.444-1 du code de l'urbanisme (les ZAC, les lotissements les associations foncières urbaines, les terrains de camping et de caravanage, les Parcs Résidentiels de Loisir, les Habitations Légères de Loisir ou autres réalisations de même nature).

Les modalités du débroussaillage à l'intérieur des campings pourront être ajustées par dérogation aux dispositions qui précèdent, dans le cadre d'un schéma présenté par le propriétaire ou le gestionnaire, après avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue et agrément par arrêté préfectoral.

d) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé, en vue de la protection des constructions par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L 562-1 à L 562-7 du code de l'environnement.

Les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droits dans les cas mentionnés en a), et du propriétaire des terrains concernés et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en b), c) et d)

Article 7 : Débroussaillage des infrastructures linéaires visées à l'article L 322-3 du code forestier

a) Dispositions applicables aux infrastructures routières et voies ferrées :

Autoroutes : Le débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de 20 m de part et d'autre de la plate-forme avec un glacis de végétation de 2 m.

Routes nationales, départementales et autres voies ouvertes à la circulation publique motorisée :

Le débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de :

- 10 m de part et d'autre de la plateforme dans les massifs de classes 1 et 2, avec un glacis de végétation sur 2 m (des arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).
- 5 m de part et d'autre de la plateforme dans les massifs de classe 3, avec un glacis de végétation sur 2 m (des arbres ou alignements d'arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).

Un élagage sur 4 m à l'aplomb de la plate-forme sera réalisé dans tous les cas.

Les largeurs et les modalités des obligations relatives aux réseaux autoroutiers et des routes nationales, départementales et autres voies ouvertes à la circulation publique pourront être modulés dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voirie. Ce document, qui sera présenté par le maître de l'ouvrage, devra être agréé, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

Abords des voies ferrées, dans les zones définies aux articles 1 et 2 : débroussaillage sur une largeur de 7 m de part et d'autre de la voie.

Sur des tronçons présentant des garanties particulières ou une configuration susceptibles d'empêcher un départ de feu, la largeur et les modalités pourront être adaptées, dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voie. Ce document, qui sera présenté par le maître de l'ouvrage, devra être agréé, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

b) Dispositions dérogatoires prises en application du schéma global de débroussaillage du réseau des voies départementales

En application de l'article 7 alinéa a) ci dessus et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 26 mai 2010, le schéma global de débroussaillage du réseau des voies départementales actualisé présenté par le Conseil Général du VAR, et dont les modalités figurent en annexe 3 du présent arrêté, est agréé.

Les voies départementales sont classées en plusieurs catégories en fonction de l'intérêt qu'elles présentent pour la lutte contre les feux de forêt :

- les routes classées en « zone d'appui » qui feront l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale de 30m,
- les routes classées en « zone d'appui élémentaire » (ZAE) qui feront l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale de 50 mètres,
- les routes classées en « zone d'appui principale ou stratégique » (ZAP ou ZAS) qui feront l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale d'au moins 100 mètres.

Les voies départementales non listées dans l'annexe 3 jointe sont assimilées à des ouvrages de liaison, à ce titre le débroussaillage obligatoire comprend :

- un glacis sans aucune végétation arborée, arbustive et herbacée sur 2 mètres de part et d'autres de l'emprise de la voie,
- un gabarit de circulation de 4 mètres de hauteur à respecter au dessus de la voie en intervenant sur le peuplement arboré.

c) Dispositions dérogatoires prises en application du plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier dans le département du VAR :

En application de l'article 6 alinéa a) ci dessus, et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 11 mai 2006, le plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier dans le département du VAR présenté par la société ESCOTA, dont les modalités figurent en annexe 4 du présent arrêté, est agréé en tant que schéma global d'aménagement de la voirie et fixe les obligations légales et modalités de débroussaillage s'appliquant le long du réseau autoroutier départemental.

d) Débroussaillage des lignes électriques

Sous les lignes électriques, les obligations de débroussaillage suivantes s'appliquent dans la traversée des zones définies aux articles 1 et 2 :

- **Lignes basse tension à fils nus** : débroussaillage de part et d'autre de l'emprise de la ligne et autour des poteaux :

- d'au moins 20 m pour les massifs en classes 1 et 2,
- d'au moins 10 m pour la massifs en classe 3,

Aucune nouvelle création de ligne électrique basse tension à fil nu n'est autorisée dans le département dans les zones définies aux articles 1 et 2 : les conducteurs devront dans tous les cas être isolés ou la ligne enterrée.

- **Lignes basse tension en conducteurs isolés** : le débroussaillage consistera en l'entretien courant et notamment l'élagage pour empêcher, en toute circonstance, le contact des lignes avec la végétation environnante.

- **Lignes moyenne et haute tension** : élagage et suppression des arbres situés à moins de 5 m dans toutes les directions à partir des conducteurs extérieurs de la ligne.

- **Installations électriques fondées au sol** : débroussaillage sur une distance de 5 m.

Les bois de plus de 7 cm de diamètre issus de ces opérations seront débités en tronçons d'une longueur maximale de 1 m et dispersés sur place, la mise en andains est interdite. Les autres résidus de coupe seront éliminés dans le strict respect de la réglementation en vigueur.

Article 8 : Il est rappelé que dans le cas de zones concernées par plusieurs types d'obligations, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Article 9 : Les propriétaires qui ne procèdent pas aux travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, ainsi que sur la totalité de la surface des terrains situés en zone urbaine, des terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels sont passibles d'une amende de 4^{ème} classe (135 €).

Pour les terrains compris dans les lotissements, ZAC, AFU et terrains de camping caravanning, l'infraction relève de l'amende prévue par les contraventions de 5^{ème} classe pouvant aller jusqu'à 1500 €.

En cas de violation constatée de l'obligation de débroussailler ou de maintien en état débroussaillé, le Maire, ou le cas échéant, le représentant de l'Etat dans le département met en demeure les propriétaires d'exécuter les travaux dans un délai qu'il fixe. Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits dans les délais, la commune y pourvoit d'office à leur charge, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées.

Sans préjudice des dispositions de l'article L 2212-1 du code général des collectivités territoriales, le Maire assure le contrôle de l'exécution des obligations de l'article 6 du présent arrêté.

Article 10 : Les arrêtés préfectoraux du 5 avril 2004, du 10 novembre 2006, du 18 juin 2007, du 26 mai 2010 sont abrogés.

Article 11 : Le présent arrêté peut faire l'objet de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de TOULON dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 12 : Le Secrétaire Général de la Préfecture du Var, les Sous-préfets de Draguignan et Brignoles, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, la Directrice Départementale de la Protection des Populations, le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, le Colonel commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Directeur de l'Agence Interdépartementale Var Alpes-Maritimes, de l'Office National des Forêts, les Maires, les gardes de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage, les gardes de l'Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les communes par les soins des Maires.

le Préfet

Paul MOURIER

Annexes :

Annexe 1 : carte des groupes de massifs par sensibilité

Annexe 2 : liste des communes par classe de sensibilité

Annexe 3 : modalités de débroussaillage du réseau des voies départementales selon le schéma global de débroussaillage approuvé

Annexe 4 : modalités de débroussaillage du réseau autoroutier selon le plan de débroussaillage pluriannuel approuvé

Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire
et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var

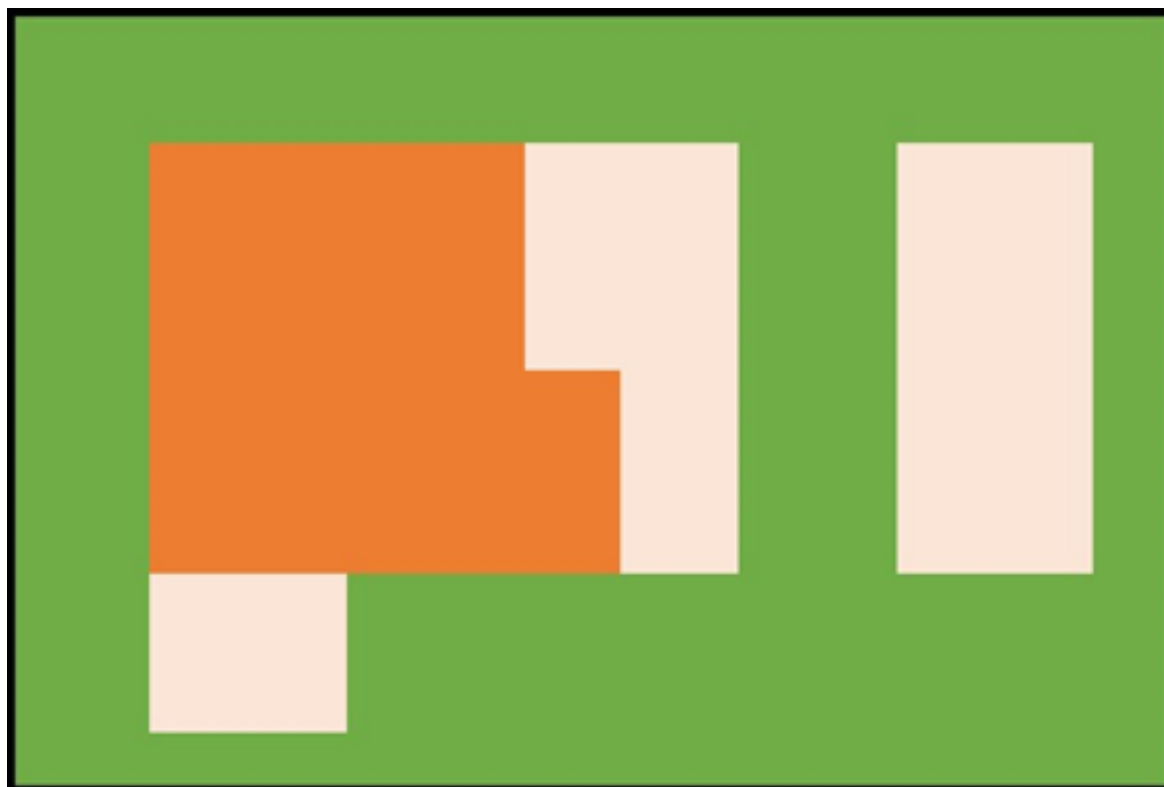
ANNEXE 2

Très sensible	COLLOBRIERES
Très sensible	CRAU (LA)
Très sensible	CROIX VALMER (LA)
Très sensible	FREJUS
Très sensible	GARDE FREINET (LA)
Très sensible	GASSIN
Très sensible	GONFARON
Très sensible	GRIMAUD
Très sensible	HYERES
Très sensible	LAVANDOU (LE)
Très sensible	LONDE LES MAURES (LA)
Très sensible	LUC (LE)
Très sensible	MAYONS (LES)
Très sensible	MÔLE (LA)
Très sensible	MONTAUROUX
Très sensible	MUY (LE)
Très sensible	PIERREFEU
Très sensible	PIGNANS
Très sensible	PLAN DE LA TOUR
Très sensible	PRADET (LE)
Très sensible	PUGET SUR ARGENS
Très sensible	PUGET VILLE
Très sensible	RAMATUELLE
Très sensible	RAYOL-CANADEL / MER (LE)
Très sensible	ROQUEBRUNE SUR ARGENS
Très sensible	SAINT-PAUL EN FORET
Très sensible	SAINT-RAPHAEL
Très sensible	SAINT-TROPEZ
Très sensible	SAINTE-MAXIME
Très sensible	TANNERON
Très sensible	TOURRETTES
Très sensible	VIDAUBAN

ANNEXE 2
LISTE DES COMMUNES
PAR CLASSE DE SENSIBILITE

Page 4/4

Annexe n°4 : Schéma - Emprise au sol



Espace non artificialisé



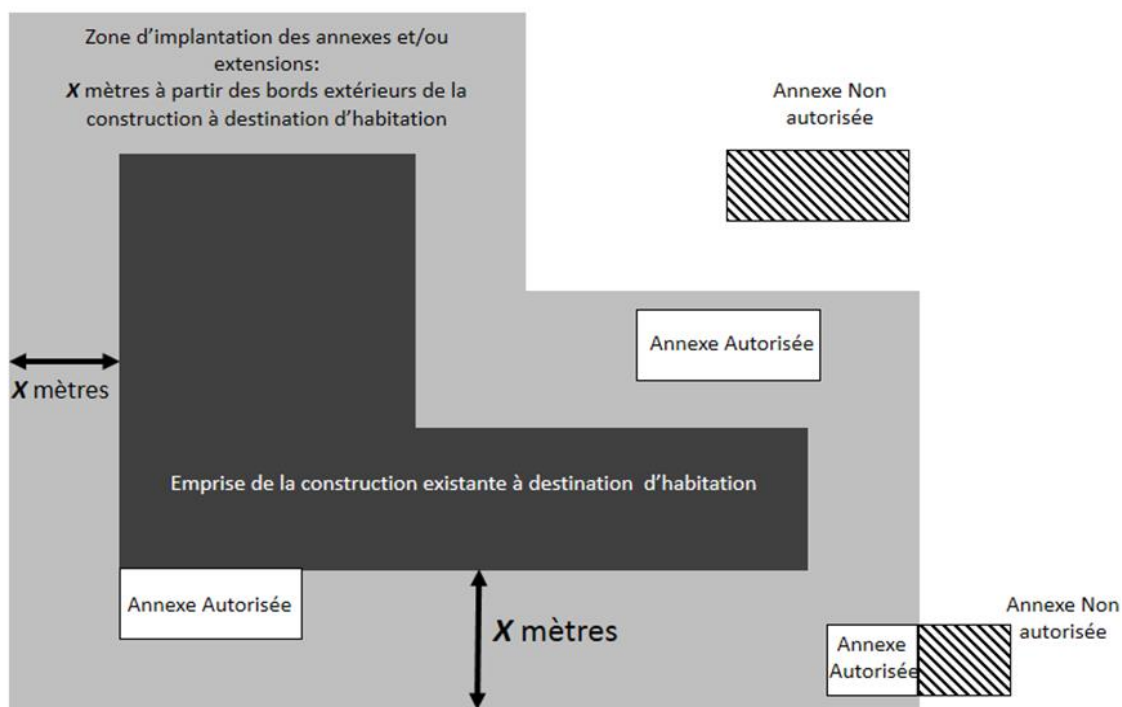
Emprise au sol des constructions à destination d'habitation



Emprise au sol des autres constructions
(piscine, garage, terrasse)

Annexe n°5 : Schéma - Zone d'implantation

- Emprise de la construction existante à destination d'habitation
- Zone d'implantation à l'intérieur de laquelle les annexes sont autorisées.



Annexe n°6 : Lexique

Adaptations mineures :

- Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un PLU peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

Affouillement de sol :

- Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres (article R.421-23 du code de l'urbanisme).

Annexe :

- Bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples, non exhaustive : ateliers, abris bois, abris de jardin, piscines, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos...). Concernant leur aspect extérieur, ces annexes sont soumises aux mêmes règles que la construction principale.
- Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Bâtiment ou construction :

- Une construction représente « ce qui est construit ou ce que l'on est en train de construire ».
- Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux, aux objets.

Déclaration d'utilité publique (DUP) :

- C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

Droit de Préemption Urbain (DPU) :

- Le code de l'urbanisme, dans son article L.211-1, autorise les communes dotées d'un PLU approuvé à instituer un DPU sur tout ou partie des zones urbaines U et des zones d'urbanisation future AU délimitées par le plan de zonage.
- Le DPU est un outil de politique foncière mis à disposition des communes. Il facilite la mise en œuvre du projet urbain défini dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.
- Dans les zones soumises au DPU, les ventes d'immeubles ou de terrains font l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). La commune peut faire usage de son DPU dans un délai de deux mois. Dans ce cas, elle doit motiver son achat. En effet, l'usage du DPU n'est possible qu'en vue de réaliser des opérations d'intérêt général (ou de constituer des réserves pour les réaliser) prévues au code de l'urbanisme. Ces opérations d'intérêt général concernent :
- Les actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels (article L.300-1 du code de l'urbanisme).

Emplacement réservé :

- Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public, un équipement ou ouvrage d'intérêt général, de l'habitat social etc. Le terrain concerné (indiqué au plan de zonage) devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Emprise au sol :

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

Emprise résiduelle :

- L'emprise résiduelle est égale à la surface de terrain restant après déduction de l'emprise au sol (articles 9 des zones) et des espaces libres de toutes constructions (articles 13 des zones). Elle ne fait pas l'objet d'un article particulier. Elle peut recevoir les aménagements suivants : terrasses non couvertes surélevées ou non, piscines et leurs plages, aires de jeux, voies d'accès et de manœuvres, aires et places de stationnements. L'emprise résiduelle peut empiéter sur l'emprise au sol si celle-ci n'est pas entièrement utilisée.

Espace boisé classé :

- Le PLU peut désigner des espaces boisés dits « classés », à conserver, à protéger ou à créer : bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé... Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol. Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

Exhaussement de sol :

- Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Existence légale :

- L'existence légale d'un bâtiment est définie comme suit :
 - ✓ Si le bâtiment est postérieur à 1943 il doit avoir obtenu un permis de construire : ce permis constitue son existence légale.
 - ✓ Si le bâtiment est antérieur à 1943, il faut se référer aux actes de propriété faisant référence à l'existence de la construction.

Implantation des constructions par rapport aux voies :

- L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions uniquement par rapport aux voies et emprises publiques.

Installation classée :

- Un établissement industriel ou agricole, une carrière, entrent dans la catégorie des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour : la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments.
- Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie... Cette réglementation relève du code de l'environnement.

Limites séparatives :

- Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure de voies publiques ou privées.

Parcelle :

- C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Secteur :

- C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex : Ua1, AUa2, Ni...).

Servitude d'utilité publique :

- C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêt, lignes électriques...). Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste des servitudes figure dans les annexes générales du PLU.

Superficie du terrain :

- La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie de la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Surface de plancher (SP) :

- La surface de plancher est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant, auparavant, un calcul des surfaces des constructions en SHOB (surface hors œuvre brute) et SHON (surface hors œuvre nette).
- Définition posée par l'article R112-2 du code de l'urbanisme :
 - ✓ La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - ✓ 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - ✓ 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - ✓ 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - ✓ 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - ✓ 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - ✓ 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - ✓ 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - ✓ 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain (ou unité foncière) :

- Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

Unité foncière (ou terrain) :

- Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

Voie :

- Voie publique : l'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'emprise se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus). L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifée en bordure du domaine public.
- Voie privée : constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Zonage :

- Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un signe (Ua, Ub, N, A...). Les limites de zones peuvent ne pas correspondre aux limites parcellaires.

Zone :

- Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

Zone urbaine :

- Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser :

- Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Elles se divisent en deux catégories : « alternative » ou « stricte ».
 - ✓ « Zone AU alternative » : Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.
 - ✓ « Zone AU stricte » : Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Zones agricoles :

- Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles :

- Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

Annexe n°7 : Palette de couleurs

Nuancier pour
les façades

Zones
U et AU



Sources :
Nuancier LCG Lisbonis Chaux Grasses



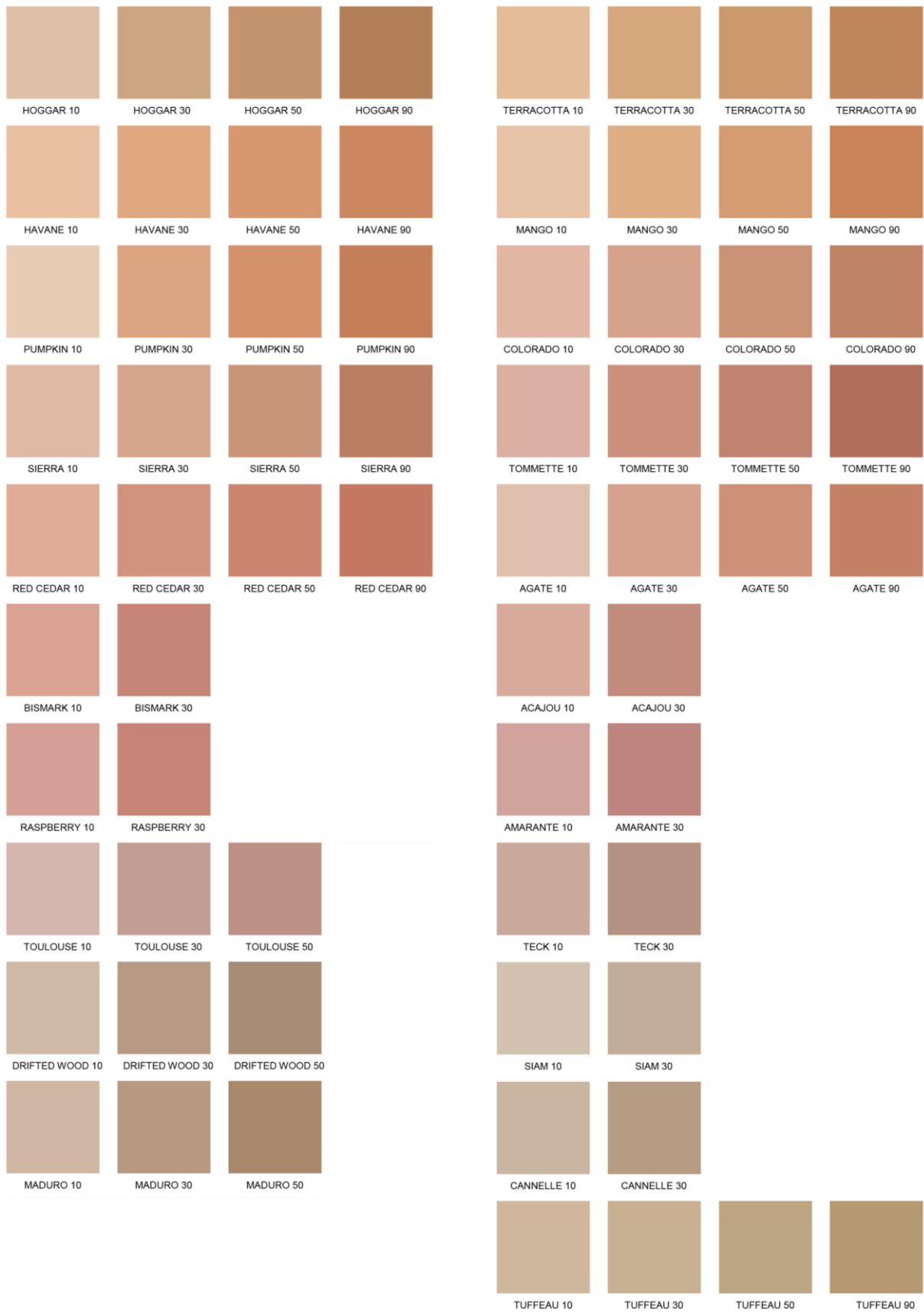


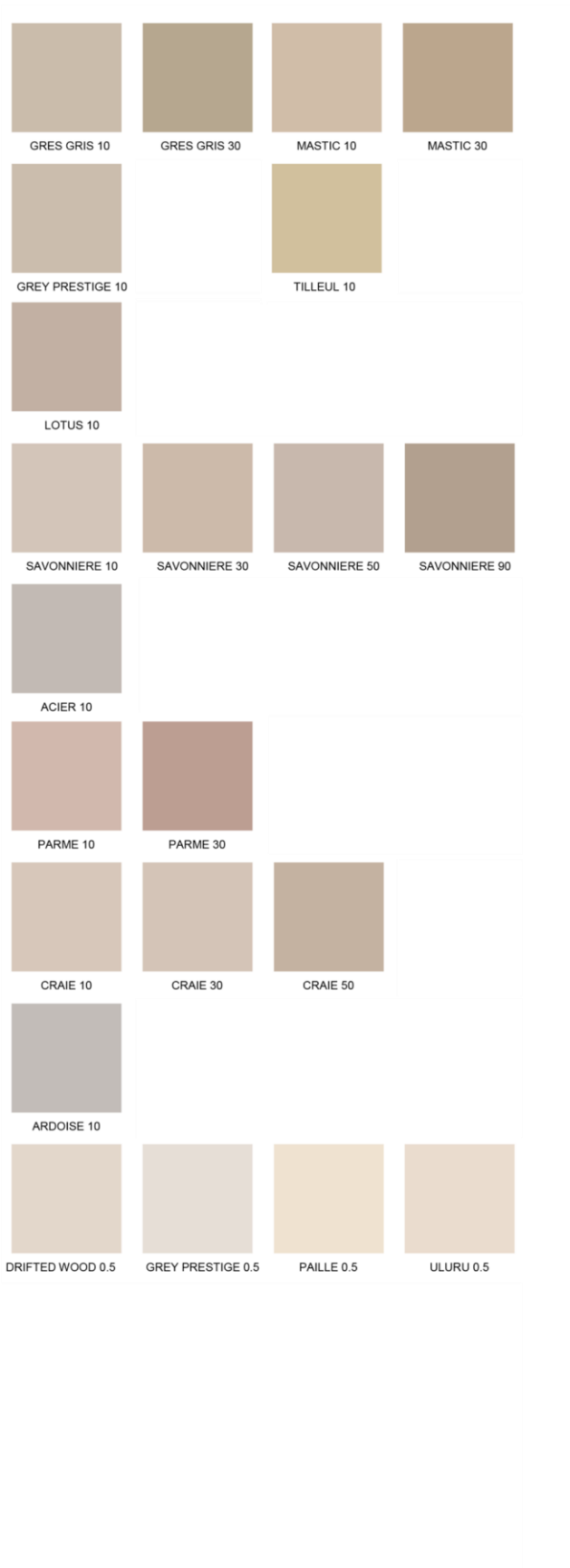
Nuancier pour les façades

Zones A et N

			
VANILLE 10	VANILLE 30	VANILLE 50	VANILLE 90
			
SAND STORM 10	SAND STORM 30	SAND STORM 50	SAND STORM 90
			
PAILLE 10	PAILLE 30	PAILLE 50	PAILLE 90
			
GOLD COAST 10	GOLD COAST 30	GOLD COAST 50	GOLD COAST 90
			
SUNSET 10	SUNSET 30	SUNSET 50	SUNSET 90
			
SUNRISE 10	SUNRISE 30	SUNRISE 50	SUNRISE 90
			
ST VAAST 10	ST VAAST 30	ST VAAST 50	ST VAAST 90
			
IVORY 10	IVORY 30	IVORY 50	IVORY 90
			
TENERE 10	TENERE 30	TENERE 50	TENERE 90
			
ULURU 10	ULURU 30	ULURU 50	ULURU 90
			
HAZELNUT 10	HAZELNUT 30	HAZELNUT 50	HAZELNUT 90

Sources :
Nuancier LCG Lisbonis Chaux Grasses





Nuancier pour les menuiseries

Toutes zones

	RAL 1001	RAL 1002	RAL 1003	RAL 1004			
	RAL 1012	RAL 1013	RAL 1014	RAL 1015		RAL 1017	RAL 1018
		RAL 1021				RAL 1028	RAL 1032
RAL 1033	RAL 1034	RAL 2000					
RAL 2009				RAL 3000	RAL 3001	RAL 3002	RAL 3003
RAL 3004	RAL 3005	RAL 3007	RAL 3009	RAL 3011	RAL 3012	RAL 3013	
	RAL 3016			RAL 3020		RAL 3027	RAL 3031
RAL 4001	RAL 4002		RAL 4004	RAL 4005	RAL 4006	RAL 4007	RAL 4008
RAL 4009	RAL 5000	RAL 5001	RAL 5002	RAL 5003	RAL 5004	RAL 5005	RAL 5007
RAL 5008	RAL 5009	RAL 5010	RAL 5011	RAL 5012	RAL 5013	RAL 5014	RAL 5015
RAL 5017	RAL 5018	RAL 5019	RAL 5020	RAL 5021	RAL 5022	RAL 5023	RAL 5024
RAL 6000	RAL 6001	RAL 6002	RAL 6003	RAL 6004	RAL 6005	RAL 6006	RAL 6007
RAL 6008	RAL 6009	RAL 6010	RAL 6011	RAL 6012	RAL 6013	RAL 6014	RAL 6015
RAL 6016	RAL 6017	RAL 6018	RAL 6019	RAL 6020	RAL 6021	RAL 6022	RAL 6024
RAL 6025	RAL 6026	RAL 6027	RAL 6028	RAL 6029	RAL 6032	RAL 6033	RAL 6034
RAL 7000	RAL 7001	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005	RAL 7006
RAL 7008	RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016
RAL 7021	RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024	RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032
RAL 7033	RAL 7034	RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040
RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044	RAL 8000	RAL 8001	RAL 8002	RAL 8003	RAL 8004
RAL 8007	RAL 8008	RAL 8011	RAL 8012	RAL 8014	RAL 8015	RAL 8016	RAL 8017
RAL 8019	RAL 8022	RAL 8023	RAL 8024	RAL 8025	RAL 8028	RAL 9001	RAL 9002
RAL 9003	RAL 9004	RAL 9005	RAL 9010	RAL 9011	RAL 9016	RAL 9017	RAL 9018

Sources :
Nuancier RAL

