

DEPARTEMENT DU VAR

## COMMUNE DE SOLLIES VILLE



# PLAN LOCAL D'URBANISME

### **Révision complète**

Prescrite par DCM du 28.06.2016

**Arrêtée par DCM du 25.05.2022**

## **4.1 – REGLEMENT**



**Cabinet C. Luyton**

Le Concorde

280, Avenue Foch

83000 TOULON

Tel. : 04 94 89 06 48

## Table des matières

<b>TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES.....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 2 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES.....</b>	<b>30</b>
<b>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>50</b>
<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</b>	<b>50</b>
<b>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....</b>	<b>59</b>
<b>CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....</b>	<b>69</b>
<b>CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....</b>	<b>79</b>
<b>CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</b>	<b>87</b>
<b>CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ .....</b>	<b>95</b>
<b>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>103</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</b>	<b>103</b>
<b>TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>113</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>113</b>
<b>ANNEXE N°1 .....</b>	<b>122</b>
<b>ANNEXE N°2 .....</b>	<b>123</b>

# INTRODUCTION

## 1.1 – PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

## 1.2 – STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 4 titres :

- TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES
- TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les titres II à IV comprennent chacun les 3 sections et les 9 articles suivants :

- **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**
  - Article 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
  - Article 2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières
  - Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale
- **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**
  - Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions
  - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions
  - Article 7 - Stationnement
- **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**
  - Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées
  - Article 9 – Desserte par les réseaux

# REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DESOLLIES-VILLE

---

---

## TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES

### CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvre l'intégralité du territoire communal.

#### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Son contenu est encadré par les articles L.151-8 à L.151-42 du Code de l'urbanisme.

Nonobstant les règles définies par le plan local d'urbanisme, certaines dispositions du règlement national d'urbanisme restent applicables.

#### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS- SECTEURS**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs. Ces différentes zones, secteurs et sous-secteurs figurent sur les documents graphiques du PLU (pièces n°4).

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

a) la zone UA, correspondant au village.

Elle est délimitée par un tireté et repérée par l'indice UA au plan.

Elle comprend les secteurs :

- UAa correspondant aux hameaux des Aiguiers, du Logis Neuf, des Daix, des Sauvans et du Pont Neuf, délimité par un tireté et repéré par l'indice UAa au plan.

- UAb correspondant à un secteur du hameau de la Tour, délimité par un tireté et repéré par l'indice UAb au plan

b) la zone UB, localisée au voisinage du village ainsi qu'autour des hameaux des Aiguiers, du Logis Neuf, des Sauvans et des Daix.

Elle est délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB au plan.

c) la zone UC, destinée à recevoir de l'habitat. Elle est délimitée par un tireté et repérée par l'indice UC au plan. Elle comprend les secteurs :

- UCa, partiellement raccordé au réseau collectif d'assainissement, délimité par un tireté et repéré par l'indice UCa au plan

- UCb, de densité moins importante, non raccordé au réseau collectif d'assainissement, délimité par un tireté et repéré par l'indice UCb au plan et jouxtant le site classé du Coudon.

- UCc non raccordé à l'assainissement collectif, localisé dans la plaine, délimité par un tireté et repéré par l'indice UCc au plan

- UCd, de densité plus importante, délimitée par un tireté et repéré par l'indice UCd au plan

d) la zone UD, correspondant à la zone d'activité de la Roumiouve. Elle est délimitée par un tireté et repérée par l'indice UD au plan.

e) la zone UE, correspondant au cimetière, à une aire de stationnement et des terrains communaux. Elle est délimitée par un tireté et repérée par l'indice UE au plan.

f) la zone UZ, correspondant à la ZAC des Bergeries. Elle est délimitée par un tireté et repérée par l'indice UZ au plan.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre III est :

La zone A, correspondant aux zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est délimitée par un tireté et repérée par l'indice A au plan.

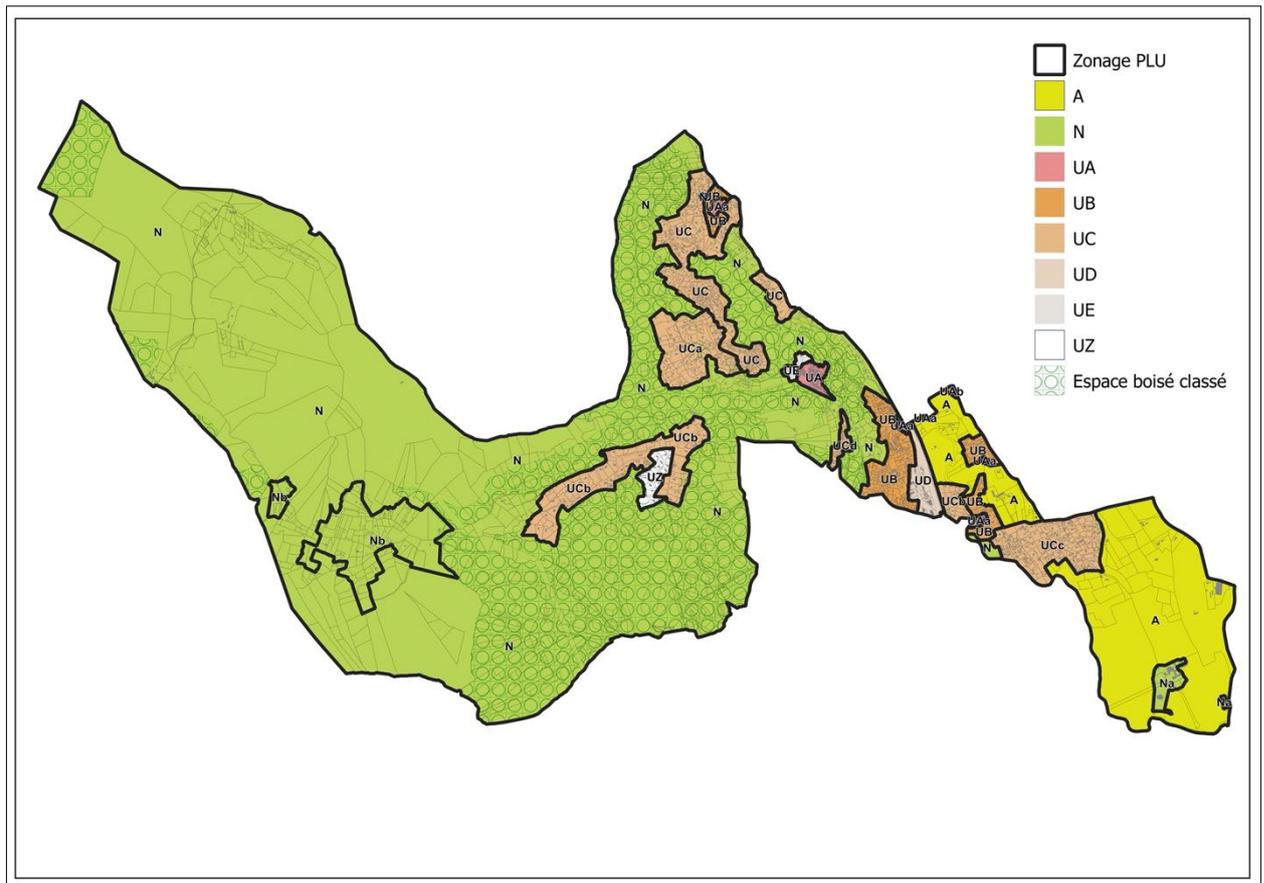
Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

La zone N, correspondant à des espaces naturels qu'il convient de protéger pour des raisons de préservation des paysages, de la biodiversité ou tout simplement pour leur caractère d'espace naturel. Elle est délimitée par un tireté et repérée par l'indice N au plan.

Elle comprend un secteur Na, correspondant au hameau de la Castille et aux constructions liées à la Fondation, délimité par des tiretés et repéré par l'indice Na au plan.

Elle comprend un secteur Nb, correspondant au secteur des Selves, délimité par un tireté et repéré par l'indice Nb au plan destiné à l'agriculture, la sylviculture et à l'élevage.

Elle comprend un secteur Nu, correspondant au secteur de la Roumouve, délimité par un tireté et repéré par l'indice Nu au plan occupé par un habitat individuel peu dense.



*Zonage du PLU simplifié*

Toutes ces zones incluent, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques du PLU :

- les espaces boisés classés
- les secteurs inondables
- les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général
- les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site
- le patrimoine bâti et paysager à protéger et à conserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
- les principes de prolongement de voies
- les voies modes actifs (piétons, cycles) et les sentiers piétons à créer ou préserver
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics

## **ARTICLE 4 - RAPPEL DES DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETE MUNICIPAL**

L'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable prévue à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES**

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

### **Risque d'inondation**

#### **Plan de Prévention des Risques d'Inondation**

La commune est soumise à un risque d'inondation lié au Gapeau. Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) a été prescrit le 26 novembre 2014. Il est en cours d'élaboration, cependant l'arrêté préfectoral du 30 mai 2016 rend certaines dispositions opposables par anticipation.

Dans l'attente de l'approbation du plan de prévention des risques d'inondation, il est apparu primordial que la commune puisse disposer au plus tôt des éléments d'informations techniques sur la nature et l'intensité du risque à intégrer dans son plan local d'urbanisme et que soit défini sur son territoire, au regard des études en cours, les incidences en termes d'urbanisme.

A ce titre, Monsieur le Préfet a adressé à la commune un « porter à connaissance » relatif à l'aléa d'inondation par ruissellement sur le bassin versant du Gapeau.

Ce document précise les conditions de prise en compte de l'aléa inondation par ruissellement pour la maîtrise de l'urbanisation ou dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Il est joint au dossier de PLU en annexe au N° 7.3.

Celui-ci délimite le périmètre des zones inondables de la commune de Solliès-Ville et les prescriptions d'occupation du sol qui en résultent à travers un règlement.

Ce document s'appliquant en tant que document technique, les types d'occupations du sol et utilisations du sol projetés dans les périmètres rouges jaune et vert foncé sur le document graphique du « porter à connaissance » devront respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan.

Une interprétation du périmètre de la zone inondable défini par le « porter à connaissance » est reportée à titre indicatif sur les documents graphiques.

## Risque de feux de forêts

La commune est soumise au risque de feux de forêts, mais elle n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF). A ce titre, une cartographie relative aux feux de forêts est annexée, à titre informatif, dans le rapport de présentation du PLU.

Pour toutes les opérations nouvelles, qu'il s'agisse de permis de construire, de permis d'aménager ou de déclaration préalable, suivant la nature et l'activité envisagées ainsi que la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protections contre les incendies, résultant de l'avis du service compétent, seront demandés.

A ce titre, les dispositions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI, pièce n° 7.6) devront s'appliquer.

L'arrêté communal de DECI détaille les zones à risque courant faible, ordinaire, important et les risques particuliers. Il fixe notamment pour les risques courants :

Risque	Distance maximale au poteau incendie	Débit d'eau
Risque courant faible	400 m	30 m <sup>3</sup> /h
Risque courant ordinaire	200 m	60 m <sup>3</sup> /h
Risque courant important	200 m	> 60 m <sup>3</sup> /h

Les bâches ou bassin pour réserve d'eau en compensation, des bornes incendie sont proscrites dans les zones urbaines.

Une carte recensant les poteaux incendie de la commune est intégrée au dossier d'annexes du PLU.

En outre, il est rappelé que les obligations légales en matière de débroussaillage, notamment celle fixée par l'article L. 322-3 du Code forestier, concernent les terrains situés à moins de 200 m des espaces à caractère boisé, notamment :

- Les «abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur un cercle de cinquante mètres de rayon, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une largeur de dix mètres de part et d'autre de la voie.»
- Les «terrains situés dans les zones urbaines » du PLU, terrains non bâtis compris.

En complément, le dossier d'annexes du PLU intègre les arrêtés préfectoraux :

- Du 30 août 2012, portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en EBC sous certaines conditions (pièce n° 7.9). A ce titre, il est rappelé que la présence d'EBC n'est pas une contrainte pour le débroussaillage obligatoire
- Du 30 mars 2015, portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé pour le département du Var (pièce n° 7.10)

### **Risque de mouvement de terrain PER**

La structure géologique des sols met en évidence une possible sensibilité de certains secteurs aux mouvements de terrain (éboulements de falaise ou glissement de terrain).

La commune fait à ce titre l'objet d'un Plan d'Exposition aux Risques (PER) naturels prévisibles, approuvé par arrêté préfectoral du 9 février 1989.

Ce document s'appliquant en tant que servitude d'utilité publique, les types d'occupations du sol et utilisations du sol projetés dans les périmètres figurant sur le document graphique du PER devront donc respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. Le Plan d'Exposition aux Risques (règlement et document graphique) est annexé au dossier de PLU (pièce n°6.3).

### **Risque de retrait gonflement des argiles**

La commune est aussi concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. A ce titre, le porter à connaissance et la cartographie qui lui est associée [dressée par le BRGM en août 2019](#), identifiant les secteurs de la commune soumis à un aléa, est annexé au dossier de PLU (pièce n° 7.4).

[Dans les secteurs d'aléa moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles, toute nouvelle construction sera adaptée à la nature du terrain par une étude géotechnique obligatoire. Cette étude devra spécifier, entre autres, les modalités de terrassement, de soutènement de talus, de construction du bâti et de drainage des parcelles par le projet. » en référence au décret n° 2019-495 du 22 mai 2019](#)

### **Risque sismique**

La commune est concernée par le risque sismique.

Le porter à connaissance de l'Etat, annexé au PLU (pièce n° ), indique qu'elle se situe dans une zone de sismicité faible.

A ce titre, de nouveaux textes réglementent la prise en compte du risque :

- Deux décrets du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français
- Un arrêté du 22 octobre 2010, relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite "à risque normal" se répartissent en quatre catégories d'importance :

- La catégorie 1 concerne les bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique
- La catégorie 2 concerne les bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectif à usage d'habitation, commercial ou de bureaux de moins de 300 personnes, parc de stationnement, bâtiments industriels de moins de 300 personnes)
- La catégorie 3 concerne les bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissements sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie)
- La catégorie 4 concerne les bâtiments dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la

défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable, ...)

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre aux normes suivantes :

Catégorie bâtiments	1	2	3	4
Règles en zone 2	Aucune exigence		Euro Code 8	Euro Code 8

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

### **Risque technologique PPRT**

Le territoire de Solliès-Ville est soumis à des risques technologiques due à la présence de l'établissement militaire classé SEVESO seuil haut du dépôt de stockage de munitions du site de Tourris situé sur la commune voisine du Revest-les-Eaux.

Le site dispose d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé par arrêté conjoint du ministre de la Défense et du préfet du Var du 6 mars 2014 qui instaure une servitude d'utilité publique. Celui-ci est annexé au dossier du PLU (pièce n° 6.2).

Une interprétation du périmètre de la zone à risque défini par le PPRT est reportée à titre indicatif sur les documents graphiques qui délimitent des zones où :

- toute nouvelle construction est interdite ou subordonnée au respect de certaines prescriptions
- le préfet peut instaurer le droit de préemption urbain, un droit de délaissement des bâtiments, ou déclarer d'utilité publique l'expropriation d'immeubles en raison de leur exposition à des risques importants pour la vie humaine

### **Risque de transport de matières dangereuses**

La commune est concernée par le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) par voie routière le long de l'A57 et de la RD97 et par voie ferroviaire.

Enfin, la commune est traversée par la canalisation de transport de gaz naturel haute pression Le Val – La Crau, de type DN250 et exploitée par GRT Gaz.

Cette canalisation de gaz fait l'objet d'une SUP, codifiée « I3 », annexée au dossier de PLU, qui réglemente strictement les constructions et les affouillements de terrain situés à proximité immédiate et soumet à déclaration les ouvertures de chantier.

### **Nuisances liées aux termites**

La commune de Solliès-Ville est classée en zone contaminée par arrêté préfectoral du 26 octobre 2001.

A ce titre, les bâtiments neufs doivent être protégés contre l'action des termites. A cet effet, une barrière de protection doit être mise en œuvre entre le sol et le bâtiment, à défaut il devra y avoir un dispositif de construction dont l'état est contrôlable.

### **Zones de Répartition des Eaux (ZRE)**

deux Zones de Répartition des Eaux (ZRE).

Dans ces zones, les prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines supérieurs à 8 m<sup>3</sup>/h sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration.

#### **Nuisances liées au bruit**

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Bruits dans l'Environnement (PBPI) par l'arrêté préfectoral du 21 juin 2016).

## **ARTICLE 6 – SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)**

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant du Gapeau a été approuvé par le Préfet du Var le 28 juillet 2021. Il constitue une déclinaison locale du SDAGE Rhône-Méditerranée et doit être compatible à celui-ci.

Le SAGE fixe les objectifs généraux et les dispositions permettant de satisfaire aux principes de gestion durable de la ressource en eau, en particulier :

- ° la prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides, et du patrimoine piscicole,
- ° la restauration de la qualité de l'eau, sa protection et la lutte contre toute pollution,
- ° la promotion d'une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau,
  
- ° la valorisation de l'eau comme ressource économique, notamment par son stockage pour un usage partagé,
  
- ° le rétablissement de la continuité écologique.

Le SAGE du Gapeau vise donc à répondre aux forts enjeux liés à l'eau du bassin, du fait de son climat méditerranéen qui impacte le régime des cours d'eau, avec des étiages sévères en été et des crues violentes l'hiver, et de l'urbanisation croissante avec la coexistence de nombreuses activités (agriculture, tourisme et quelques industries) engendrent des pressions, qualitatives et quantitatives, sur les ressources en eau et les milieux aquatiques.

Le SAGE est constitué de deux documents principaux : le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) et le Règlement.

Le PLU de Solliès-Ville prend en compte les Zones humides et espace de bon fonctionnement protégés pour des motifs d'ordre écologique et repérés sur plan, où sont interdits :

- ° toute nouvelle construction (dont extension),
- ° tout travaux (dont exhaussement et affouillement de sol, plantation ou dépôt d'espèces exotiques envahissantes) susceptible de drainer le sol ou d'en altérer le caractère de zone humide,

Y sont autorisés :

- ° les aménagement intérieurs et installations techniques des constructions existantes ;
- ° les travaux et constructions légères et démontables, liées et nécessaires à la valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux naturels ;
- ° Les travaux et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation est justifiée par une nécessité technique impérative, dont la surface non perméable correspond à 30 % maximum de l'unité foncière et pour lesquels toute destruction du milieu naturel devra faire l'objet de compensations conformes au SDAGE.

## **ARTICLE 7 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS**

### **Application des règles des lotissements**

Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivants :

- La date de non opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable
- L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager

Par ailleurs, conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme :

*"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*

*De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové." (...)*

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

### **Application de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme**

Conformément à l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ».

## **ARTICLE 8 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, la topographie, les nécessités techniques ou le caractère des constructions avoisinantes et concernant les articles 4 à 9 des dispositions applicables aux zones.

## **ARTICLE 9 – CONFIGURATION GENERALE DES PARCELLES**

En cas de découpage foncier les parcelles créées doivent présenter des formes et proportions compatibles avec la réalisation des constructions : la largeur minimum des parcelles est de 20 m hormis pour les accès limités à une largeur de 5 m minimum.

Lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire ou a fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division.

Pour les divisions, les reliquats (partie déjà construite) doivent :

- ° maintenir les prospects exigés par le règlement du PLU,
- ° respecter les dispositions réglementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article de la zone concernée,
- ° compter au moins 25 % d'espaces végétalisés en pleine terre,
- ° respecter les dispositions réglementaires relatives à la partie « stationnement ».

## **ARTICLE 10 - RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'un motif de sécurité publique ou si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultant d'un risque identifié par un document réglementaire (PPR ou autre), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de ce document.

## **ARTICLE 11 – DOCUMENTS ANNEXES AU PLU**

Les autorisations d'urbanisme doivent se conformer aux dispositions des documents qui figurent en annexes au plan local d'urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain
- Les périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés
- Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement 3<sup>ème</sup> échéance du Var (PPBE 3)
- Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI)
- Les bois ou les forêts relevant du régime forestier
- Plan d'exposition aux risques naturels.
  
- Le zonage d'assainissement, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets

## **ARTICLE 12- LEXIQUE**

Il est rappelé que les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions ci-après du lexique.

### **Arbre à haute tige**

Tout arbre à haute tige résineux, feuillu ou fruitier qui s'élève à une hauteur minimum de 1,80 mètre et dont la circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol atteint au minimum 15 centimètres.

### **Accès**

L'accès correspond :

- Soit à la limite (telle que portail ou porte de garage) donnant directement sur la voie
- Soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte

### **Activité agro-sylvo-pastorale :**

Activité relative à l'élevage, à l'agriculture et à la sylviculture.

### **Acrotère**

Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

### **Affouillements et exhaussements de sol**

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

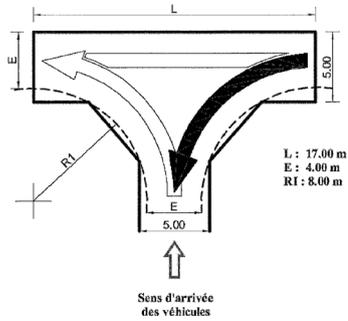
Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les ICPE (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 (rubriques 3.2.6.0. et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration, en application de l'article R. 214-1 du Code de l'environnement).

### Aire de retournement

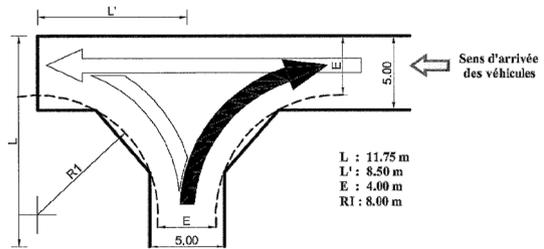
L'aire de retournement permet une circulation plus facile des véhicules au quotidien et facilite la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens de secours, réalisée sous forme de placette circulaire, un T ou un L de retournement.

Voie en impasse en forme de T en bout.



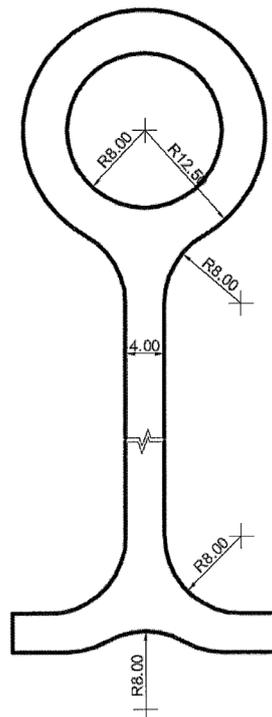
Ech : 1/200

Voie en impasse en forme de L en bout.



Ech : 1/200

Voie en impasse avec rond point en bout.



### Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines. Il est fixé :

- Soit par un plan d'alignement
- Soit par un alignement individuel

### **Annexes**

Une annexe est une construction accessoire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

*Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : ateliers, abris bois, abris de jardin, piscines et locaux liés, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, ....*

Les annexes ne sont pas considérées comme des lieux de vie et les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

### **Attique**

Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.

### **Balcon**

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close. Il se distingue, dans sa destination, de l'annexe dans la mesure où il est destiné à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements, ...) et des activités (économiques, agricoles, sportives, culturelles, ...).

### **Bâtiments techniques (zone agricole)**

Les bâtiments techniques comprennent tous les bâtiments nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (à l'exception de ceux à usage d'habitation), y compris ceux destinés à la commercialisation des produits de l'exploitation (serres et locaux de préparation).

### **Cabanisation**

Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité.

### **Caravane**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### **Carrière**

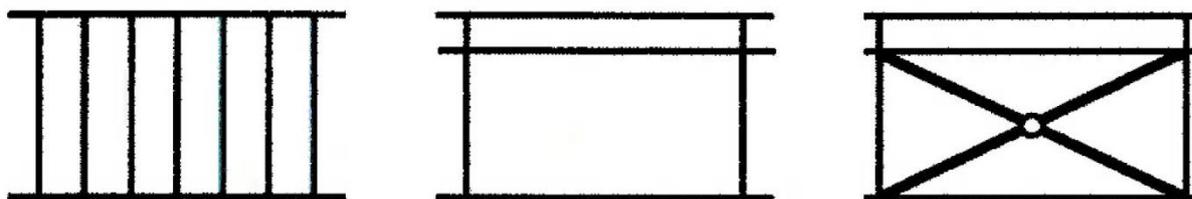
Sont considérées comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code minier ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

### **Chaussée**

Partie d'une voie destinée à la circulation des véhicules.

### **Clares-voies**

Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.



*Exemples de dispositifs à claires-voies*

### **Clôture**

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

En revanche, ne constitue pas une clôture un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité-espace cultivé.

### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable (Cf. Article 4 du chapitre 2 du titre 1). Le règlement distingue :

- Le cas général : les bâtiments (construction principale et annexes).
- Les cas particuliers : autres constructions (piscines, murs, clôtures, terrasses, plateformes, etc.).

### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Sont considérées comme des constructions existantes régulièrement édifiées :

- Les constructions réalisées avant la généralisation du permis de construire (par la loi du 15 juin 1943)
- Les constructions n'étant pas soumises à autorisation à la date à laquelle elles ont été réalisées mais conformes aux règles de fond en vigueur
- Les constructions édifiées conformément à l'autorisation délivrée

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Cependant, ces dispositions ne sont pas applicables :

- 1°) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente.
- 2°) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.
- 3°) Lorsque la construction est située dans un parc national créé ou dans un site classé, dans les conditions prévues par le code de l'environnement.
- 4°) Lorsque la construction est située sur le domaine public.
- 5°) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire.
- 6°) Dans les zones à l'intérieur desquelles, en application des plans de prévention de risques naturels prévisibles, toutes les constructions, ouvrages, aménagements et exploitations sont interdits.

### **Corniche**

Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

### **Débord aval (génoise)**

Partie inférieure de la toiture, implantée en avancée par rapport à l'alignement de la façade, limitée à 60 cm de débord.

### **Desserte**

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui lui sont liés, situés hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

### **Egout du toit**

Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau. En cas de toiture terrasse, l'égout du toit correspond au pied de l'acrotère (niveau haut de la dalle de couverture non compris l'étanchéité).

### **Éléments techniques**

Souches de cheminées, édicules d'ascenseur, tourelles d'extraction, ventilation haute, Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC), dispositifs de climatisation et/ou de chauffage, pompes à chaleur (liste non exhaustive).

### **Emplacements Réservés (ER)**

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

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Pour plus de précisions concernant le calcul de l'emprise au sol, il convient de se référer à l'article 4.1 du chapitre 2 du titre 1.

### **Emprises publiques**

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, ...).

### **Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des constructions. Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme.

### **Espaces verts de pleine terre**

Espace libre non bâti, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagé en espace vert.

### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondant à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### **Faîtage**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

### **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### **Habitation Légère de Loisirs (HLL)**

Une habitation légère de loisirs (HLL), également appelée chalet ou bungalow, est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Une HLL diffère des résidences mobiles de loisirs (ou mobile-homes) par sa dimension qui peut excéder 40 m<sup>2</sup>.

### **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour plus de précisions concernant le calcul de la hauteur totale, il convient de se référer à l'article 4.2 du chapitre 2 du titre 1.

### **Hors sol (piscine)**

Piscine dont la hauteur maximale excède 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux.

### **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit

pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que tous les éléments du patrimoine archéologique.

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

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

Sont considérés comme installations et travaux divers :

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

### **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Local accessoire**

Un local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### **Logement de fonction (ou de gardiennage)**

Logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le fonctionnement des installations, activités ou équipements.

### **Mitoyenneté**

La mitoyenneté qualifie ce qui est partagé sur deux propriétés, et qui est donc commun à chacune des deux entités. La mitoyenneté désigne ainsi la séparation entre les deux fonds (clôture, chemin, haie...)

### **Mur de soutènement**

Un mur de soutènement est un ouvrage qui a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols ne sont pas au même niveau.

Lorsque celui-ci est situé en limite séparative, il peut être assujéti aux dispositions relatives aux clôtures dès lors qu'il a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété lors d'un remblaiement. La hauteur du mur de soutènement entre alors en compte dans le calcul de la hauteur globale de la clôture.

En revanche, le mur de soutènement qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété lors d'un déblaiement n'est pas assujéti aux dispositions relatives aux clôtures.

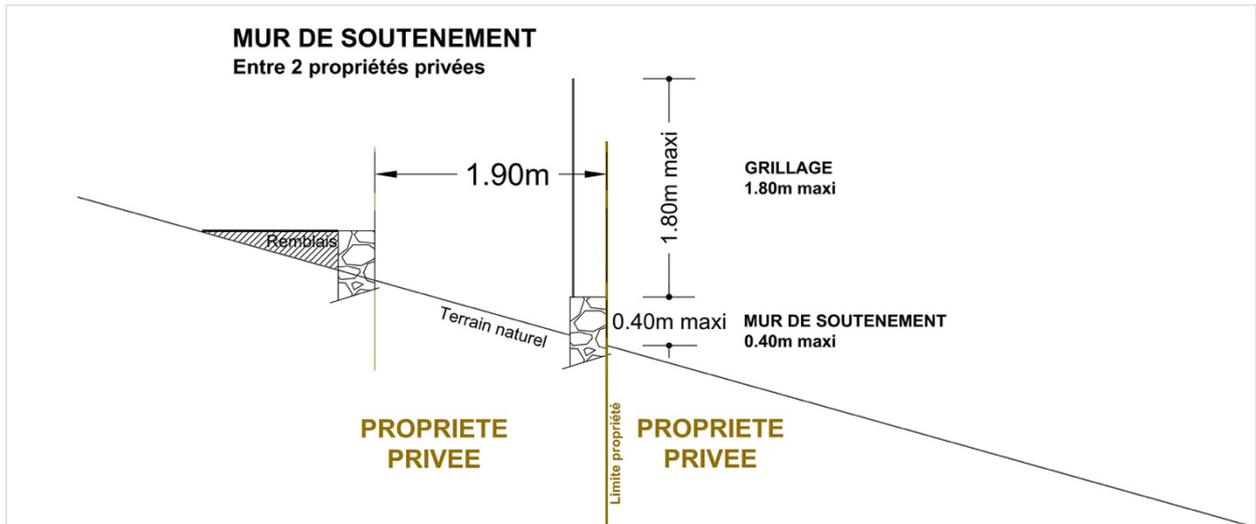
La hauteur des murs de soutènement créés sur les propriétés privées hors des zones situées à moins de deux mètres des limites de propriété est limitée à 1,50 mètre du terrain naturel pour limiter leur impact dans l'environnement.

### Entre deux propriétés privées

La hauteur des murs de soutènement créés entre deux propriétés privées est limitée à 0,60 mètre du terrain naturel pour limiter les surplombs d'une propriété sur l'autre.

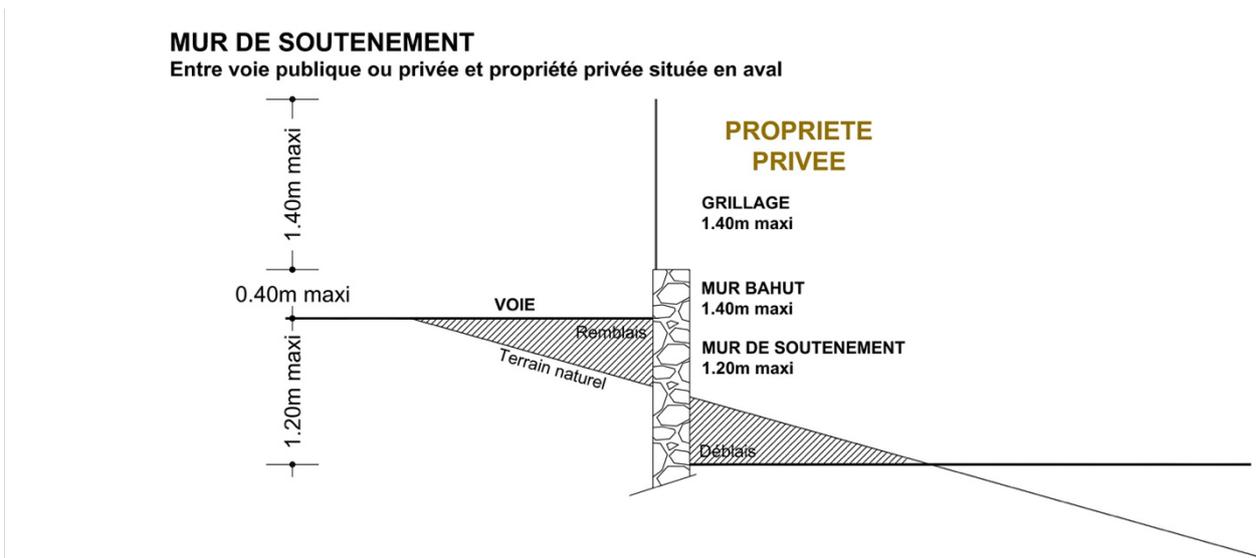
Les clôtures éventuelles sont soumises au régime des clôtures à partir du haut du mur de soutènement.

Hauteur du remblai inférieur à 60 cm sur la limite de propriété et sur une largeur de deux mètres minimum.



### Entre voie publique ou privée et propriété privée située en aval.

La hauteur des murs de soutènement créés entre voie publique ou privée et propriété privée située en aval de la voie est limitée à 1,20 mètre du terrain naturel et ne devra pas dépasser le niveau de la voie. Le mur bahut éventuel devra avoir le même aspect que le mur de soutènement. Les clôtures sont soumises au régime des clôtures à partir du haut du mur de soutènement et doivent assurer la sécurité des personnes (garde-corps).



### **Entre voie publique ou privée et propriété privée située en amont.**

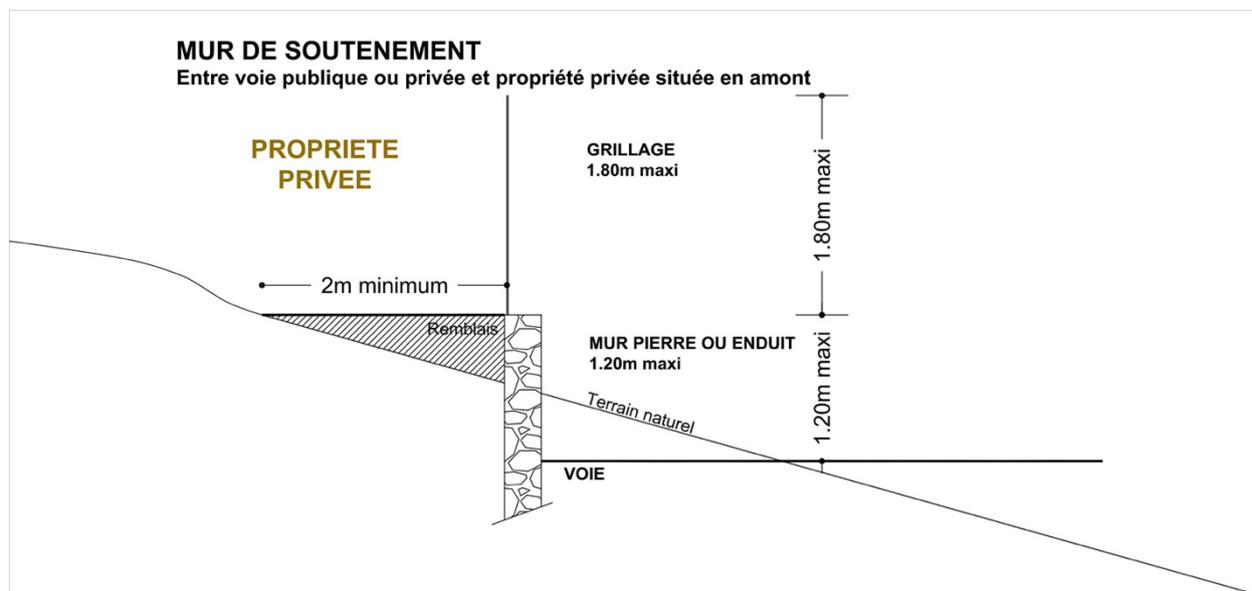
La hauteur des murs de soutènement créés entre voie publique ou privée et propriété privée située en

amont de la voie est limitée à 1,20 mètre du terrain naturel à partir du niveau de la voie.

Les clôtures sont soumises au régime des clôtures à partir du haut du mur de soutènement sans mur

bahut et doivent assurer la sécurité des personnes (garde-corps).

Remblai limité à la hauteur du mur de soutènement sur la limite de propriété et sur une largeur de deux mètres minimum.



### **Nu de façade**

Le nu de la façade désigne la surface unie de la façade, d'après laquelle on détermine la distance d'implantation des constructions à respecter depuis les limites séparatives, les voies publiques,....

### **Résidence mobile de loisir (ou mobile-home)**

Sont considérées comme résidences mobiles de loisirs (ou mobile-home), tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacé par traction mais que le Code de la route interdit de faire circuler. Une Résidence Mobile de Loisirs (ou mobile-home) devient une HLL dès lors qu'elle perd sa mobilité.

### **Retrait**

On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

### **Modénature**

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un bâtiment : travail en creux ou en relief, continu (génoises, corniches, moulures, ...) ou répétitif.

### **Ordre continu**

Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

### **Panneau solaire (photovoltaïque ou thermique)**

Élément permettant d'assurer la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique ou thermique. A ce titre :

- Un panneau solaire photovoltaïque produit de l'électricité
- Un panneau solaire thermique produit de la chaleur

### **Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)**

Les PRL sont des parcs exclusivement réservés à l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) et/ou de Résidences Mobiles de Loisirs (mobil-homes).

### **Pergola (ou treille)**

Structure massive composée de poteaux de bois brut, peint, ou crépi, ou aluminium, encrés au sol, portant des traverses en bois ou aluminium, formant un couvrement à claire voie, adossée ou pas à la façade d'un bâtiment ou d'une construction (mur, ...).

### **Plate-forme**

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les accotements (dont les trottoirs) et les terre-pleins s'ils existent.

### **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

### **Rénovation**

Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

### **Restanque**

Mur de retenue des terres en pierres sèches.

### **Saillie**

Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.

### **Services publics ou équipements d'intérêt collectif**

Les services publics correspondent à des activités d'intérêt général, gérées par ou pour le compte d'une personne publique. Les équipements d'intérêt collectif correspondent à des activités exercées par une personne de droit privé, ayant obligation d'assurer, au moins pour partie, une mission de service public et ayant un lien de subordination à la puissance publique (conventionnement, agrément, concession...). Les services publics et les équipements d'intérêt collectif comprennent les destinations correspondant aux catégories suivantes (liste non exhaustive) :

- Les constructions et installations nécessaires aux besoins du ministère des Armées
- Les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent du public
- Les crèches et haltes garderies
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et à l'enseignement supérieur
- Les cabinets médicaux
- Les établissements pénitentiaires
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche et à l'enseignement supérieur), les cliniques, maisons de retraites (EHPAD)...
- Les établissements d'action sociale
- Les établissements culturels et les salles d'art et de spectacle
- Les établissements sportifs
- Les lieux de culte
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...)
- Les stations d'épuration

### **Sol naturel**

Il s'agit du sol avant travaux, au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

### **Souche**

Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

### **Stationnement**

Lieu réservé au stationnement des véhicules. Les dimensions de toute place de stationnement pour un véhicule léger ne peuvent être inférieures à 5 m de profondeur et 2,50 m de largeur (en cas d'implantation perpendiculaire ou en épi par rapport à la voie) ou 2,20 m (en cas d'implantation longitudinale par rapport à la voie).

### **Surface de plancher (SDP)**

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 :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures et fenêtres donnant sur l'extérieur
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables (moins de 1,80m).
- 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.
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que les logements sont desservis uniquement par une partie commune
- 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

### **Talus**

Partie de terrain en pente inclinée, aménagée par des travaux de terrassement.

### **Terrain** (ou unité foncière, ou tènement)

Ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

### **Toitures en pente**

La toiture en pente correspond à une couverture comportant un ou plusieurs pans inclinés.

### **Toiture terrasse**

La toiture-terrasse correspond à une couverture quasiment plate.

La toiture terrasse peut-être accessible ou non.

### **Tropézienne**

Terrasse de toit, aménagée en remplacement d'une partie de la toiture.

### **Unité foncière (ou terrain)**

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

### **Voies**

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement, les voies publiques ou privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation des véhicules et des personnes, desservant une ou plusieurs propriétés.

- Une voie publique s'étend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elle appartient au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire.
- Une voie privée se distingue de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Elle correspond, en général, à une voie appartenant à une personne privée ouverte à la circulation publique, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tel les chemins ruraux.
- Les voies privées non ouvertes à la circulation automobile publique sont assimilées à une limite séparative
- Les voies privées ouvertes à la circulation publique sont assimilées à un alignement

## ARTICLE 13 – DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous-

destinations des constructions sont définies dans les tableaux ci-après.

Le contrôle des changements de destination porte sur les destinations et non sur les sous-destinations.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b> Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	<b>Exploitation forestière</b> Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	<b>Hébergement</b> Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Commerce et activités de services</b>	<b>Artisanat et commerce de détails</b> Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	<b>Restauration</b> Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<b>Commerce de gros</b> Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b> Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	<b>Cinéma</b> Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cela comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>
	<p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cela comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>
	<p><b>Etablissement d'enseignement</b> Recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement</p>
	<p><b>Etablissements de santé et d'action sociale</b> Recouvre les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>
	<p><b>Salles d'art et de spectacles</b> Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>
	<p><b>Equipements sportifs</b> Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cela comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>
	<p><b>Autres équipements recevant du public</b> Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cela recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<p><b>Industrie</b> Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cela recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>
	<p><b>Entrepôt</b> Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p>
	<p><b>Bureau</b> Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p>
	<p><b>Centre de congrès et d'exposition</b> Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>

### Constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics et aux équipements d'intérêt collectif(CINASPIC)

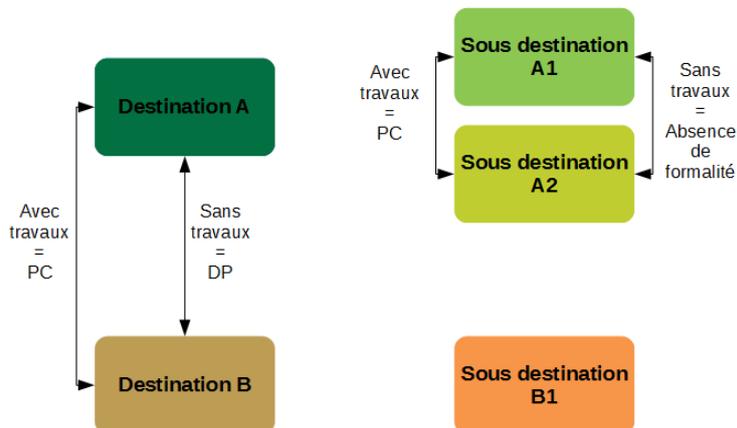
Sous réserve du respect des dispositions mentionnées à l'article 2 (section 1) de chaque zone, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics et aux équipements d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisés dans chaque zone.

En outre, les règles définies dans la section 2 de chaque zone ne s'appliquent pas aux CINASPIC, à l'exception de l'article 7 relatif aux stationnements, où des aires de stationnement en nombre suffisant doivent être aménagées pour le fonctionnement des équipements et services précités.

### Contrôle des changements de destinations

Le contrôle des changements de destination porte sur les destinations et non sur les sous-destinations. Les locaux accessoires sont réputés avoir les mêmes destinations et sous-destinations que le local principal.

### Régime d'autorisation pour les changements de destinations et sous-destinations



## CHAPITRE 2 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES

### Rappels du Code de l'urbanisme :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- Pour les éléments de patrimoine et de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES**

#### **1.1 – Catégories de destinations et de sous-destinations**

Pour plus de précisions, il convient de se référer aux « Dispositions générales » (chapitre 1, article 11).

#### **1.2 – Espaces boisés classés (EBC)**

Le classement en EBC sur les documents graphiques interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

### **ARTICLE 2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1 – Catégories de destinations et de sous-destinations**

Pour plus de précisions, il convient de se référer aux « Dispositions générales » (chapitre 1, article 12).

#### **2.2 – Isolement acoustique des constructions**

##### *Classement sonore des infrastructures de transports terrestres*

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, les arrêtés préfectoraux du 29 septembre 2016, du 27 mars 2013 et du 1<sup>er</sup> août 2014 ont délimité sur la commune de Solliès-Ville les tronçons affectés par les nuisances sonores causées par la voie ferrée Marseille – Vintimille, l'A57 et la RD97, infrastructures classées à grande circulation.

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

- une profondeur de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée, classée en catégorie 1, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche. Le tronçon concerné est situé à l'est de la commune.
- Sur une profondeur de 250 m de part et d'autre de l'A57, classée en catégorie 2, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche. Le tronçon concerné est situé à l'est de la commune.
- Sur une profondeur de 30 m de part et d'autre de la RD97, classée en catégorie 4, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche. Le tronçon concerné est situé à l'est de la commune.

L'isolement acoustique à prévoir dans ces secteurs est précisé dans les arrêtés préfectoraux du 29 septembre 2016, du 27 mars 2013 et du 1<sup>er</sup> août 2014 qui sont annexés au dossier de PLU (pièces n°XX).

### **2.3 – Affouillements et exhaussements du sol**

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

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

En outre, les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles définies dans la section 2 chaque zone.

### **2.4 – Constructibilité interdite le long des grands axes routiers**

En dehors des espaces urbanisés de la commune, de part et d'autre de l'axe de l'A57 et de la RD97 s'appliquent les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

A ce titre, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m à compter de l'axe de cette route départementale classée à grande circulation et dans une bande de 100 m à compter de l'axe de l'A57.

Toutefois, conformément à l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas :

- «1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes. »*

En outre, conformément à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, les dispositions de l'article L.111-6 ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, sont justifiées et motivées au regard notamment *«des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

Enfin, conformément à l'article L.111-10 du Code de l'urbanisme : *«Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »*

## 2.5 – Bande d'inconstructibilité le long des cours d'eau

Une bande d'inconstructibilité d'une largeur de 5 m en zone urbaine (U), 10 m en zone agricole (A) et naturelle (N) sera respectée de part et d'autre des berges du Gapeau, du Petit Réal et 3m de part et d'autre de l'axe des vallats identifiés au PLU.

## ARTICLE 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Tout programme ou opération supérieur à 12 logements ou 800m<sup>2</sup> de SDP devra affecter au moins 30% du nombre total de logements à des logements aidés.

Le cas échéant, le nombre de logements aidés exigés est arrondi au nombre supérieur.

## ARTICLE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1 - Emprise au sol des constructions

Le terme « constructions » recouvre à la fois le cas général (bâtiments) et de nombreux cas particuliers, tels que (liste non exhaustive) :

- Les HLL
- Les éoliennes
- Les pylônes, poteaux et statues
- Les piscines
- Les serres
- Les murs constitutifs d'un bâtiment
- Les caveaux et les monuments funéraires
- Les terrasses ou les plateformes, (dont la hauteur calculée à partir du sol naturel avant travaux est supérieur à 60 centimètres)
- Les ouvrages d'infrastructures, etc.

L'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme définit l'emprise au sol comme « *la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux, des encorbellements* ».

En outre :

- Sont exclus de l'emprise au sol :
  - Les constructions liées aux aménagements paysagers et ludiques de type murets, restanques, jeux d'enfants, cheminements piétons, ...
  - Les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) permettant l'accessibilité aux constructions.
- Sont exclus de l'emprise au sol, s'ils n'excèdent pas 60 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux :
  - Les bassins de rétention maçonnés
  - Les terrasses non couvertes et non fermées, sans système de garde-corps (dalles)
  - Les voies internes, les rampes et les trémies d'accès (sous-sol) aux constructions
  - Les piscines
- A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :
  - L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
  - Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
  - Les constructions non totalement closes (auvents et abris de voiture couverts par des toitures imperméabilisées, ...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (corbeaux, ...)

- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (balcons, oriels, coursives, ...)
- Les terrasses, rampes d'accès aux constructions, ..., dans la mesure où leur hauteur au-dessus du sol naturel avant travaux est supérieure à 60 cm

De plus, les règles relatives à l'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

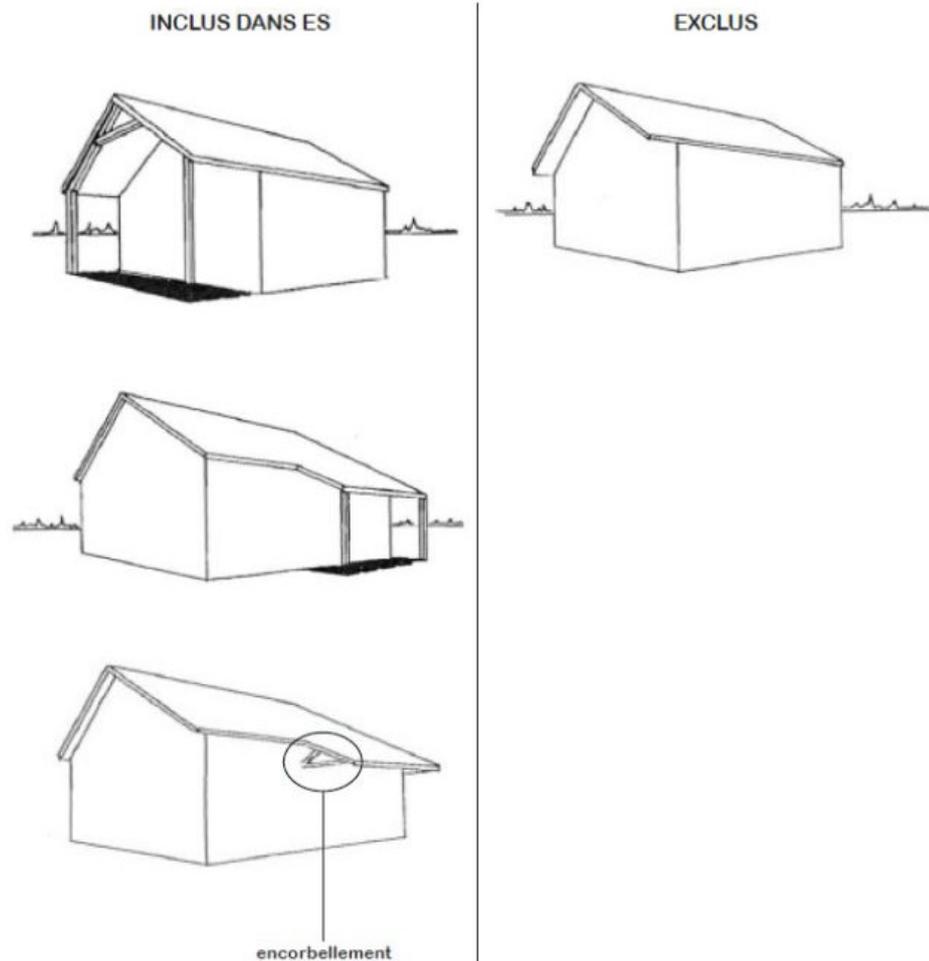
Les illustrations présentées en pages suivantes permettent d'identifier les débords et surplombs inclus dans l'emprise au sol, ou ceux qui en sont, à l'inverse, exclus.

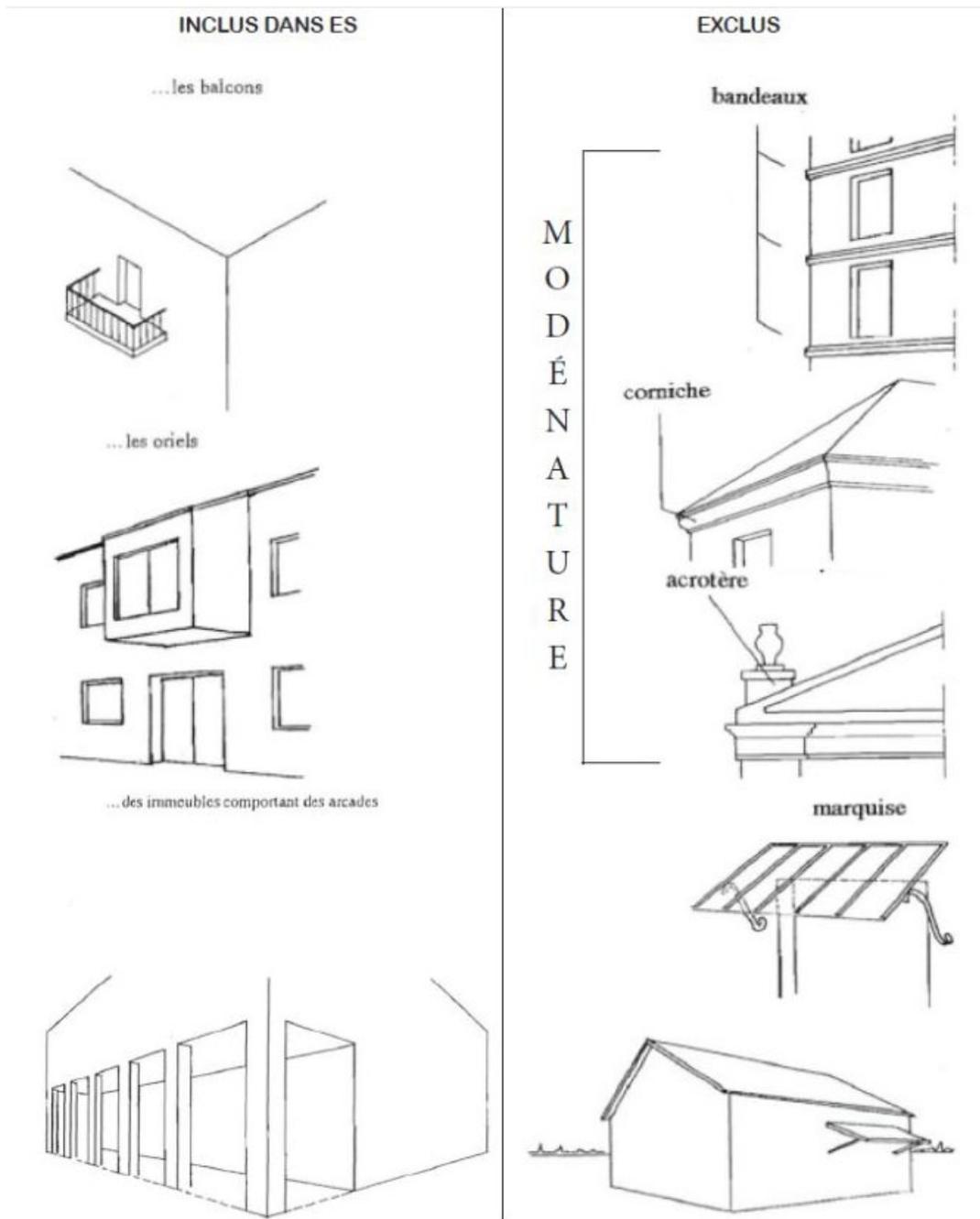
Dessin ci-dessous ES = Emprise au Sol

Inclus dans l'emprise au sol

Exclus de l'emprise au sol

### DEBORDS





La notion d'emprise au sol reste toutefois applicable pour déterminer :

- le régime des autorisations d'urbanisme applicable en vertu des articles R.420-1 à R.420-9 du Code de l'urbanisme et notamment pour déterminer si les travaux relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable
- si le projet entraîne la nécessité de recours à un architecte sur le fondement de l'article R.431-2 du Code de l'urbanisme qui dispose que :

*« (...) ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :*

- a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;
- b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;
- c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés. »

## 4.2 - Hauteur des constructions

### Conditions de mesure des hauteurs

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

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

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

Un plan topographique de l'état des lieux établi par un géomètre ou topographe devra être fourni pour tout projet dont le terrain présente une pente supérieure à 5 %.

Le projet devra être établi à partir de ce document.

Ce plan topographique à une échelle comprise entre le 1/500<sup>e</sup> et le 1/200<sup>e</sup> comprendra la voirie existante, la végétation existante avec les arbres de hautes tiges (espèce, diamètre des troncs) et la cotation altimétrique des hauts et bas des restanques, des puits des forages, des bassins...

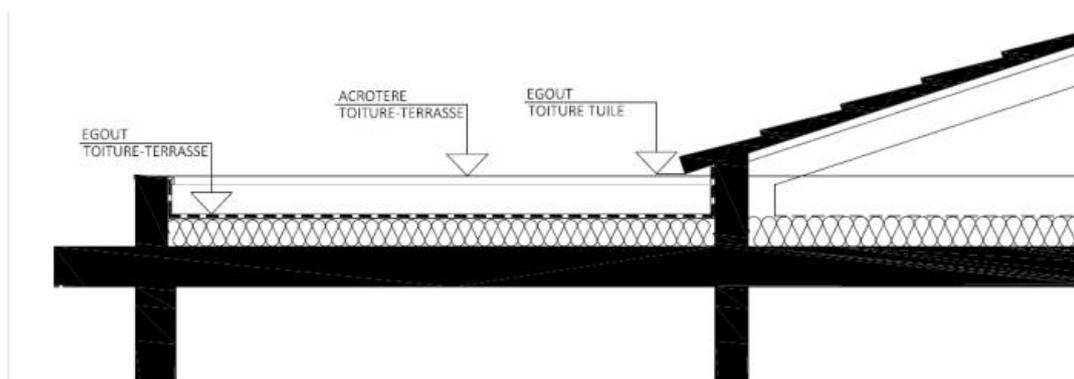
La pente générale du terrain est la pente la plus forte à l'axe de l'implantation de la construction de limite en limite du terrain.

### Hauteur maximale

La hauteur entre l'égout du toit et le faitage ne doit pas excéder 3m.

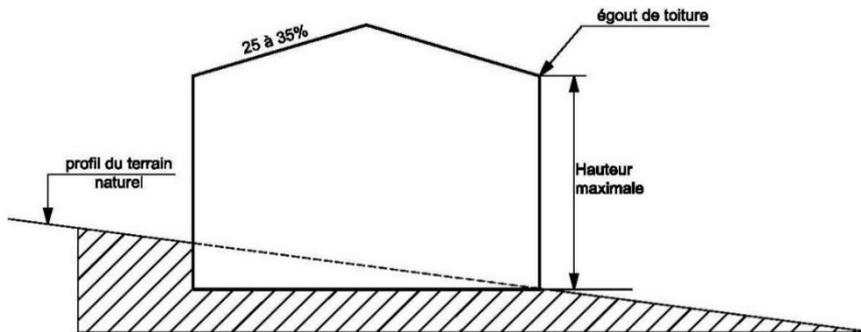
De façon à éviter les terrassements excessifs qui dénaturent la topographie des sites, la hauteur maximale des excavations entre le terrain naturel et le point le plus bas de l'excavation terrassée ne peut excéder 2,5 m dans le cas de terrains en pente.

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

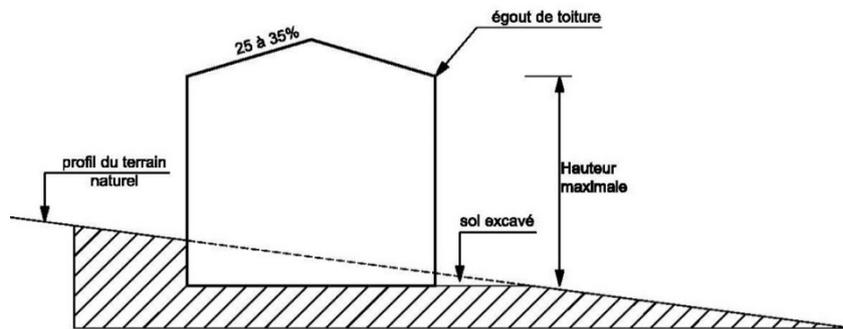


Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur totale :

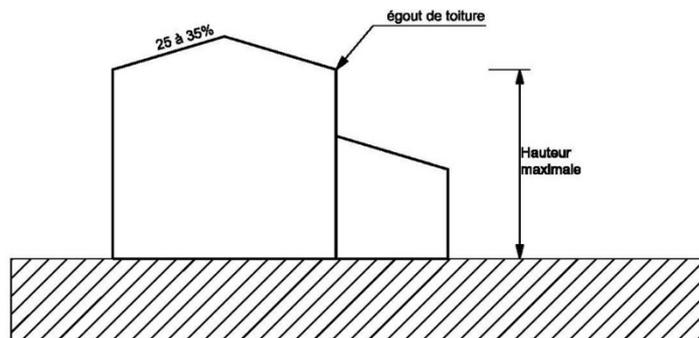
Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation et les garde-corps.



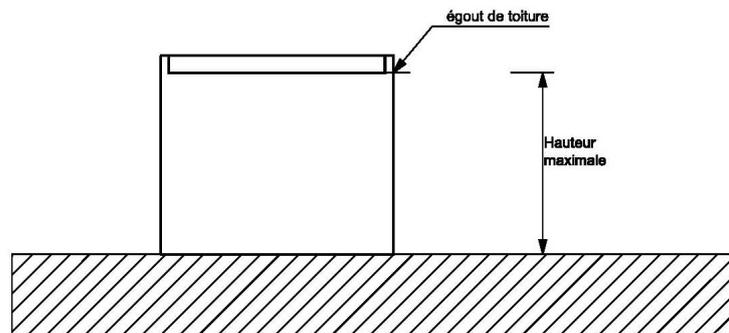
cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain naturel



cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes



cas d'une construction avec une toiture terrasse

## **ARTICLE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **5.1 – Dispositions générales**

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

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

Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits. Ces derniers doivent être strictement limités à la périphérie des constructions et des accès.

Dans tous les cas, les terrassements en déblais ne devront pas excéder une hauteur de 2,50 m par rapport au terrain naturel (mesure prise par rapport au niveau de la plateforme de terrassement).

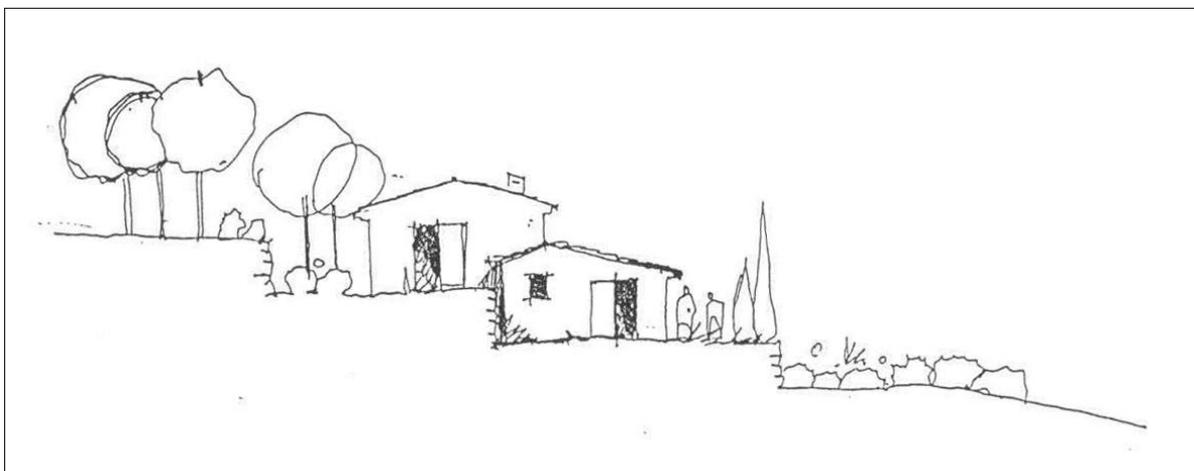
Aucune excavation supérieure à 1,50 m ne pourra notamment être réalisée afin de permettre l'ouverture de pièces sur des façades.

Les déblais excédentaires seront évacués vers les centres d'enfouissement adaptés à leur typologie.

Dans le cas de terrain en pente, les bâtiments doivent être implantés de façon à les encastrer à l'amont de la plateforme avec reconstitution de restanques pour maintenir les déblais et remblais.

### **CAS D'ADAPTATION SUR PLUSIEURS RESTANQUES**

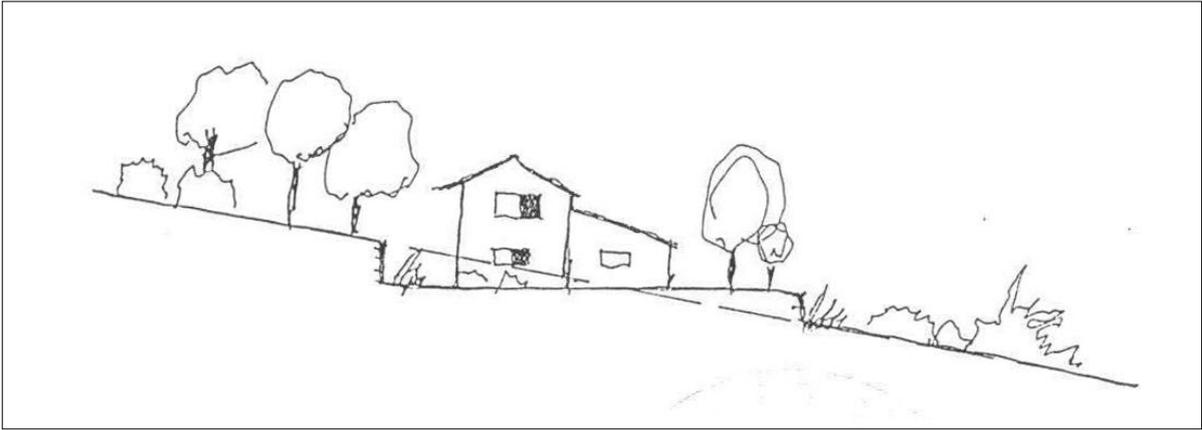
**Largeur minimum entre deux restanques : 3,00 mètres**



Hauteur des restanques inférieure ou égale à 1,50 m

### **CAS D'ADAPTATION SUR UNE SEULE RESTANQUE**

**Largeur minimum entre deux restanques : 3,00 mètres.**



Hauteur des restanques inférieure ou égale à 1,50 m.

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

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

Dans les zones en pente, les talus de remblais doivent être réalisés sous la forme de restanques dont chaque mur de soutènement présente une hauteur maximale de 1,50 m avec une largeur minimale entre les murs égale à 3 m.

Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Dans tous les cas, ils devront être traités en harmonie avec les façades des constructions existantes.

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

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit respecter la palette de couleurs déposée en mairie. Les clôtures sont également concernées.

Les piscines doivent faire l'objet d'un traitement paysager adéquat.

### **5.2 – Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du PLU et des règlements des lotissements, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. Sont pris en compte, pour l'application de ces dispositions :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités.

- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- les pompes à chaleur
- les brise-soleils

Cela ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale. Dans la mesure du possible, tout projet d'aménagement et de construction sera élaboré au regard des préoccupations environnementales et en particulier d'économies d'énergie. Ainsi, il est notamment prescrit :

- de respecter les principes d'une conception bioclimatique ;
- d'envisager le recours en énergie renouvelable, ici avec du bois-énergie et/ou de l'énergie solaire. »

La conception bioclimatique est définie comme :

« Conception architecturale :

- qui utilise au mieux les caractéristiques du site d'implantation pour capter au maximum les apports solaires, tout en se protégeant des surchauffes estivales et des vents dominants (par son implantation, son orientation, le recours aux énergies renouvelables, à l'eau de pluie et aux matériaux locaux et biosourcés...);
  - qui minimise les besoins en chauffage et en éclairage artificiel et évite de recourir à la climatisation (par sa compacité, son isolation, un ratio optimum de surfaces vitrées, ses débords de toiture, ses plantations, protections solaires passives, végétalisation...). »
- « urale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant et tout particulièrement dans le site classé du village et le site classé du Coudon.

En outre, pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants, dans la limite de 30 cm d'épaisseur, il ne sera pas fait application des articles 4.2 du règlement de chaque zone, relatifs aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété.

### **5.3 – Monuments historiques**

Le classement au titre des Monuments Historiques concerne des sites protégés du fait de leur intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique. Les ruines du Château des Forbins et l'Église Saint-Michel l'Archange sont identifiés comme Monuments Historiques.

Conformément à l'article L.621-27 du Code du patrimoine, le classement entraîne l'obligation pour les intéressés de ne procéder à aucune modification du site sans avoir avisé, quatre mois à l'avance, l'administration de leur intention. Cette déclaration préalable est adressée au Préfet du département, qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les travaux autorisés en application de l'article L. 621-9 du Code du patrimoine s'exécutent sous le contrôle scientifique et technique des services de l'Etat chargés des Monuments Historiques.

De plus, les permis de construire seront, dans un rayon de 500 m autour de ces Monuments, soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Une servitude rappelant ces dispositions est annexée au dossier du PLU, et retranscrite dans les documents graphiques.

### **5.4 – Site classé : Massif du Coudon**

Le classement concerne des sites remarquables, généralement à dominante naturelle, dont le caractère, notamment paysager, doit être rigoureusement préservé. Le massif du Coudon est identifié comme un site classé (n°93C83053).

Conformément à l'article L. 341-10 du Code de l'environnement, le classement entraîne une interdiction de destruction ou modification de leur état ou de leur aspect, sauf autorisation suivant les textes en vigueur.

Les procédures de demande d'autorisation de travaux en site classé sont régies par les articles R. 341-10 à R. 341-13 du Code de l'environnement.

### **5.5 – Dispositions particulières au patrimoine bâti**

Le règlement identifie le patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Cette identification, localisée sur les documents graphiques est détaillée dans les tableaux ci-dessous.

Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite. Les travaux sur constructions existantes doivent présenter la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.

Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites)
- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité
- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment
- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs
- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable
- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte) la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés
- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...)

- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti
- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié

En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié comme devant être protégé.

Tableau d'identification du patrimoine bâti référencé

	Élément du patrimoine	Référence sur zonage	Localisation
Monuments Historiques	Ruines du Château des Forbins	1	Village
	Eglise Saint-Michel l'Archange	2	
Patrimoine religieux	Chapelle Notre-Dame du Défens	3	Route des Selves
	Oratoire Notre-Dame des Sept Douleurs	4	Domaine de La Castille
	Chapelle Immaculée Conception (grand séminaire)	5	
	Oratoire Sainte-Marie-Madeleine	6	
	Oratoire Notre-Dame dans jardin privé	7	Village
	Oratoire Saint-Jean-Baptiste	8	Col Saint Jean
	Oratoire Saint-Antoine de Padoue	9	Les Escabrielles
	Oratoire Saint-André Saint-Joseph	10	Les Aiguiers
Patrimoine local	Musée du Vêtement Provençal	11	Village
	Lavoir place Victor Hugo	12	
	Porte de Saint-Roch	13	
	Lavoir du Font d'Avaou	14	
	Château de la Castille	15	Domaine de La Castille
	Musée Jean Aicard	16	Village
	Fontaine aux trois têtes place Léon Vérane	17	
	Croix de Mission rue Pistolesi	18	
	Croix de Mission rue Marseillaise	19	
	Monument aux morts	20	
	Monuments aux morts militaires	21	
	Pont des Daix	22	Les Daix
	Pont Neuf	23	Le Pont Neuf

Tableau d'identification du patrimoine hydraulique

	Élément du patrimoine	Référence sur zonage	Localisation
Patrimoine hydraulique	Canaux	-	La plaine

## 5.6 – Dispositions particulières au patrimoine paysager

Le règlement identifie le patrimoine paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Cette identification, localisée sur les documents graphiques sous la forme de **XX**, est détaillée ci-dessous.

D'une manière générale, les travaux engagés à proximité ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente. De même, les arbres remarquables en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la sécurité des personnes et des biens (risque de chute, notamment) pourront être remplacés par des sujets de même essence et de qualité équivalente.

En outre tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément que le PLU a identifié comme devant être protégé doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

*Tableau d'identification des éléments du patrimoine paysager, localisés non référencés*

	<b>Élément du patrimoine</b>	<b>Référence sur zonage</b>	<b>Localisation</b>
<b>Patrimoine paysager</b>	Parcs et jardins	24	Village - La Burlère
	Calade / aire caladée	25	
	Alignements d'arbres	26	Domaine de La Castille
	Berges du Gapeau	-	La plaine
	Murs de la carraire	28	Les Colles

### **5.7 – Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

Aucun bâtiment ou groupe de bâtiments n'est identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

### **5.8 – Dispositions particulières au patrimoine archéologique**

Sur la commune de Solliès-Ville, le site du Village a été défini comme zone archéologique par arrêté préfectoral du 29 avril 2010. A l'intérieur de cette zone, dont le périmètre est annexé au dossier (pièce n° **XX**), tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers, d'autorisation de lotir ou de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de région, afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions fixées par le décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive :

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
Service régional de l'Archéologie  
21-23 boulevard du Roi René  
13617 Aix-en-Provence Cedex

Hors de cette zone, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (Code du patrimoine, livre V, art. L.522-4).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraîner l'application du Code du patrimoine (article L.531-14).

En outre, conformément à l'article R.111-5 du Code de l'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques"*.

Un Oppidum ligure existe sur la commune au lieu-dit des Défends, il fait l'objet d'un emplacement réservé ER N° 8.

## **ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces non bâtis correspondent à la surface du terrain non occupée par :

- les constructions générant une emprise au sol
- les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès
- les constructions souterraines
- les piscines (y compris leurs plages), bassins, plans d'eau, bassins de rétention des eaux pluviales
- les terrasses non couvertes et non closes
- les aires de jeux réalisées en matériaux perméables
- les jeux de boules aménagés à cet usage
- les aires de stationnement réalisées en dalles alvéolées végétalisées dans la limite de 50% des aires de stationnement imposées à l'article 7 de chacune des zones perméables
- les plages de piscines réalisées en caillebotis ou tous autres matériaux perméables

En matière d'espaces verts et plantés, le règlement exige que la surface d'espaces verts soit en pleine terre et la plantation d'espèces végétales herbacées, arbustives et arborescentes locales, adaptées au climat et au sol et peu consommatrices en eau.

En outre, tout arbre à haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence peu consommatrice en eau et non invasive.

Enfin, en bordure du domaine public routier départemental, les propriétaires riverains sont tenus de respecter, pour les plantations, les distances suivantes :

- 3 m pour les plantations dont la hauteur à maturité dépasse 2 m
- 2 m pour les autres arbres

Cette distance est calculée à partir de la limite du domaine public routier. Le Département peut imposer des prescriptions particulières motivées, par Arrêté du Président du Département vis à vis des propriétaires :

- dans le cadre de la politique d'amélioration de la Sécurité Routière concernant les obstacles latéraux, en imposant une distance minimum pour les nouvelles plantations de 7 m du bord de chaussée, selon la configuration des lieux
- à proximité d'un carrefour ou d'un virage

L'éclairage extérieur doit être orienté vers le sol, d'une couleur et puissance adaptées afin de minimiser la gêne pour la biodiversité environnante.

## **ARTICLE 7 - STATIONNEMENT**

### **7.1 – Dispositions générales et modalités**

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

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

Sauf contrainte technique dûment démontrée, les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services techniques de la commune peuvent autoriser le constructeur à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 100 m.

Pour les projets dont la destination n'entre dans aucune de celles énumérées ci-avant, le nombre d'emplacements de stationnement sera déterminé en fonction de la destination la plus proche par assimilation et compte tenu des particularités propres de sa fréquentation.

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

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

Le nombre d'emplacements est arrondi au nombre entier supérieur.

Excepté pour les constructions à usage d'habitation et de bureau, il pourra être exigé la réalisation d'aires supplémentaires de manœuvre et de stationnement pour les véhicules de livraison et de transport, en vue de satisfaire aux besoins propres de ces établissements.

Les entrées des garages ouverts sur la voie publique doivent être fermées par une porte respectant les prescriptions architecturales de la zone concernée.

## 7.2 – Normes de stationnement des véhicules motorisés

A l'exception de normes spécifiques précisées à l'article 7 du règlement de chaque zone, les normes de stationnement des véhicules motorisés sont définies dans le tableau ci-dessous. Les dimensions de toute place de stationnement pour un véhicule léger ne peuvent être inférieures à 5 m de profondeur et 2,50 m de largeur (en cas d'implantation perpendiculaire ou en épi par rapport à la voie) ou 2,20 m (en cas d'implantation longitudinale par rapport à la voie).

En cas de changement d'affectation d'un garage, les normes de stationnement restent applicables ; les places de stationnement doivent donc être aménagées par ailleurs.

Destinations	Sous-destinations	Obligations minimales		
		UA	Autres zones U	A et N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Selon les caractéristiques du projet		
	exploitation forestière			
Habitation	Logement	1 place / T1 et T2 2 places au delà	1 place pour les T1	2 places / logement
			2 places pour les T2	
			3 places pour les T3	
			4 places pour les T4 et plus	
	Résidences séniors	1 place / logement		1 place / logement
	Logement social	1 place / logement		-
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce	1 place / 20 m <sup>2</sup> de SDP		
	Restauration	1 place / 10 m <sup>2</sup> de salle de restauration		
	Commerce de gros	Selon les caractéristiques du projet		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 20m <sup>2</sup> de SDP		
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre + 1 place / 10 m <sup>2</sup> de restauration		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des admin publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des admin publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement			
	Etablissements de santé et d'action sociale			
	Salles d'arts et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Selon les caractéristiques du projet plus 1 place / 20 m <sup>2</sup> de SDP de bureau		
	Entrepôt			
	Bureau			

### **7.3 - Vélos**

L'aménagement d'un local dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les immeubles d'habitations et de bureaux.

La surface doit représenter au moins 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation et 1,5% de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux.

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

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

## **ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la topographie, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. A ce titre, des aménagements adéquats pourront être réalisés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies est mesurée en dehors des bandes de stationnement, fossés et accotements nécessaires au bon fonctionnement de la voie.

Dans tous les cas, toute voie publique ou privée, desservant des terrains destinés à recevoir des constructions ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 m.

Pour les voies desservant plus de 4 logements la largeur minimum est portée à 5,5 m pour permettre le croisement des véhicules.

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre le retournement des véhicules.

Pour les voies publiques ou privées existantes, en cas d'augmentation du nombre de logements desservis au-delà de 4, des aires de croisement doivent être aménagées tous les 100 mètres maximum.

Dans le cas de voie en impasse existante, en cas d'augmentation du nombre de logements desservis au-delà de 4, une aire permettant le retournement ou de manœuvre sera aménagée.

Les aménagements sur les propriétés privées seront conçus pour permettre le stationnement et le retournement des véhicules.

Les pistes forestières ne peuvent avoir une largeur inférieure à 4 m.

## **ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **9.1 – Dispositions générales**

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

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

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

### **9.2 – Eau potable**

Le raccordement de toute construction au réseau de distribution public est la règle de base. Ce raccordement doit se faire conformément à la réglementation en vigueur. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions autorisées en zone agricole et naturelle peuvent être alimentées par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage équivalent.

#### *Ressource privée*

L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine).

Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.), l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

### **9.3 – Eaux usées**

Dans tous les cas, la gestion des eaux usées doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU) annexé au plan local d'urbanisme (pièce n° **XX**).

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public, suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé suivant les modalités définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est intégré au dossier d'annexes (pièce n° **XX**).

Un dossier spécifique doit-être déposé auprès de la mairie afin d'obtenir une autorisation préalablement au dépôt du permis de construire.

La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain, des puits et forages et l'exclusion des zones trop pentues.

#### **9.4 – Eaux pluviales et ruissellements**

A défaut de Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP), le PLU s'aligne sur les règles fixées par la Mission Interservices de l'Eau et de la Nature (MISEN) du Var en matière de compensation liées à l'imperméabilisation des sols. Ces règles sont annexées au présent règlement (annexe n°2).

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière.

A défaut d'étude spécifique, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

Volume V = 100 Litres x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés

Pour les systèmes d'infiltration une étude géologique justifiera la solution retenue.

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 au libre écoulement des eaux pluviales.

La réalisation des accès doit notamment s'accompagner des aménagements nécessaires (buse, grille, etc) afin d'éviter de constituer un obstacle à l'écoulement des eaux dans le réseau prévu à cet effet le long des voies et chemins communaux ou bien de provoquer des désordres sur la voie publique.

Pour les projets de constructions neuves des aménagements permettant la récupération des eaux de pluie seront prévus.

#### **9.5 – Ordures ménagères**

Les occupations et utilisations du sol concernées doivent respecter les dispositions du règlement de service de collecte des ordures ménagères de la communauté de communes.

Le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux du Var (PPGDND), qui coordonne les actions à mener sur le territoire en vue d'assurer la gestion des déchets non dangereux, a été arrêté le 22 octobre 2015. Il est joint au dossier d'annexes (pièce n° XX).

#### **9.6 – Défense incendie**

Pour plus de précisions, il convient de se référer aux « Dispositions générales » (chapitre 1, article 5 : Risque de feux de forêts).

## TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

**Rappel :** les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

#### CARACTERE DE LA ZONE UA

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

Les constructions sont édifiées en ordre continu et il convient de préserver le caractère architectural de la zone, où sont notamment implantés les ruines du château des Forbins et l'église Saint-Michel l'Archange, classés à l'inventaire des Monuments Historiques.

A ce titre, dans un rayon de 500 m autour de l'église Saint-Michel et des ruines du château des Forbins, toutes les demandes d'autorisation ou de travaux seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

Elle comprend :

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

Elle comprend également des secteurs soumis aux risques mouvement de terrain représentés par **XX** sur les documents graphiques et identifiés précisément dans le Plan d'Exposition aux Risques mouvement de terrain joint en annexe (pièce n° **XX**) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

## **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UA-2
- les ICPE autres que celles visées à l'article UA-2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux, véhicules, engins...
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du Code de l'urbanisme
- les bâtiments agricoles
- les exploitations forestières
- les locaux industriels

### **ARTICLE UA-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les ICPE sont autorisées sous réserve :

- de constituer des activités ou services liés au fonctionnement de la zone
- de ne pas présenter de risque d'incendie ou d'explosion
- de ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant

Les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiées sur le plan de zonage de part et d'autre de la RD97, l'A57 et la voie ferrée sont autorisées, à condition de présenter les normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés du 29 septembre 2016, du 27 mars 2013 et du 01 août 2014 figurant en annexe (pièce n° **XX**).

### **ARTICLE UA-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UA-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur**

*Rappel* : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

##### 4.1.1 - Emprise au sol

Sans objet.

##### 4.1.2 - Hauteur des constructions

Un plan topographique de l'état des lieux établi par un géomètre ou topographe devra être fourni pour tout projet dont le terrain présente une pente supérieure à 5 %.  
Le projet devra être établi à partir de ce document.

Ce plan topographique à une échelle comprise entre le 1/500<sup>e</sup> et le 1/200<sup>e</sup> comprendra la voirie existante, la végétation existante avec les arbres de hautes tiges (espèce, diamètre des troncs) et la cotation altimétrique des hauts et bas des restanques, des puits des forages, des bassins...

La pente générale du terrain est la pente la plus forte à l'axe de l'implantation de la construction de limite en limite du terrain.

La hauteur de toute construction mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales doit être sensiblement égale à la hauteur de la construction attenante existante la plus élevée, à 1 m près.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 12 m à l'égout du toit.

Dans le secteur UAa, la hauteur des constructions ne peut dépasser 9 m.

Dans le secteur UAb, la hauteur des constructions ne peut dépasser 6 m.

#### **4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

En cas de découpage foncier les parcelles créées doivent présenter des formes et proportions compatibles avec la réalisation des constructions.

Tout découpage foncier doit maintenir par rapport aux constructions existantes les prospects exigés par le règlement du PLU pour les constructions nouvelles.

##### 4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

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

Toutefois, des implantations différentes sont admises :

- Pour améliorer l'inscription dans le site de certaines constructions, pour tenir compte de la topographie ou respecter la végétation existante. Les distances de retrait sont alors

fixées en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet

- Dans le cas de reconstructions sur des emprises préexistantes

#### 4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

#### 4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

### **ARTICLE UA-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*Rappel* : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

#### **5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

##### 5.1.1. Dispositions générales

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

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque est interdit.

### 5.1.2. Dispositions particulières

#### a) Façades

##### Revêtements muraux :

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

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

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

Couleur choisie parmi celles de la palette déposée en Mairie.

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

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, celles-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Leur localisation sera dans tous les cas, étudiée avec les services compétents de la commune.

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

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

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

Projet concernant ces aménagements à joindre aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

##### Percements :

Les ouvertures existantes doivent être en général conservées.

Les ouvertures en rez-de-chaussée devront préserver les portes anciennes et leur encadrement.

En cas d'ouvertures nouvelles, celles-ci doivent être de dimensions et de proportions semblables à celles du village (proportions plus hautes que larges et hiérarchie des ouvertures décroissantes vers le haut).

Cependant, cette prescription n'est pas applicable aux locaux commerciaux du rez-de-chaussée.

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

##### Menuiseries, volets, portes de garage :

Les menuiseries extérieures doivent être de proportions « traditionnelles », peintes d'une couleur choisie parmi celles de la palette déposée en Mairie.

Les portes de garage et les volets seront de type « traditionnel ».

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

#### Balcons :

La réalisation de balcons est interdite.

#### b) Toitures

##### Pentes :

Les toitures sont simples et à deux trois ou quatre pentes. Dans les terrains en pente, les toitures mono-pente sont autorisées dans la mesure où elles sont dans le même sens que terrain naturel. Les toitures terrasses générales sont proscrites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 25 % et 35 %.

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

##### Couvertures :

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de type « canal » de la même couleur que les tuiles anciennes environnantes.

Les tuiles plates, mécaniques et romanes ainsi que plaques fibro-ciment ou autres sont interdites. Les fenêtres de toit doivent être de dimensions réduites et être intégrées dans le pan de toiture, de manière à limiter leur perception.

Les terrasses en toiture sont interdites.

Seules peuvent être autorisées les terrasses sous toiture sous forme de « séchoirs » à condition que les génoises existantes soient préservées.

##### Débords avals de la couverture :

Ils doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise.

Dans ce dernier cas, seule la tuile ronde de type « canal » peut être utilisée pour la réalisation des génoises.

##### Souches :

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

#### c) Panneaux solaires

Des installations techniques telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées sur les toitures à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture, concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces toits et être peu visibles depuis l'espace public et qu'aux abords de monuments historiques, en site classé, elles soient susceptibles de porter atteinte à la perception lointaine de la nappe de toitures du village.

## **5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures**

Les aménagements extérieurs, tels que murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les clôtures nouvelles seront constituées de murs pleins traités comme les bâtiments ou comme les murs anciens en pierre de pays.

Leur hauteur est limitée à 1,80 m.

Les murs le doivent être en pierres ou enduit de la même manière que le bâtiment principal

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

Les coffrets doivent être fermés par un volet identique à ceux des constructions.

Projet concernant ces aménagements à joindre aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

L'utilisation permanente de tout dispositif recouvrant un grillage de type « canisses » ou voile coloré est proscrite

## **5.3 – Patrimoine bâti et paysager**

*Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement*

Pour les éléments de patrimoine et de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces.

S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

## **ARTICLE UA-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.*

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert et planté.

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

## **ARTICLE UA-7 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement. Les garages en rez de chaussée doivent rester libres et accessibles aux véhicules de manière à permettre d'assurer la pérennité du stationnement : pas de changement de destination.

## **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **ARTICLE UA-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **8.1 – Voies et accès**

*Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du règlement.*

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

Tout nouvel accès sur la RD 97 est interdit.

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

### **8.2 – Collecte des déchets**

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

## **ARTICLE UA-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.*

### **9.1 – Réseau public d'eau**

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

### **9.2 - Réseaux publics d'assainissement**

#### 9.2.1 - Eaux usées

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

Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux usées de certaines activités dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

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

#### 9.2.2 - Eaux pluviales

Conformément au code rural et au code civil, les fossés, ruisseaux, vallats existants sur des parcelles privées doivent être maintenus sans aménagements et entretenus de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et à préserver leur capacité d'évacuation.

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

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

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

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière.

A défaut d'étude spécifique, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :  
Volume  $V = 100$  Litres x nombre de  $m^2$  imperméabilisés

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

### 9.2.3 - Eaux de piscines

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

## **9.3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux enterrés devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

## **9.4 – Réseaux divers**

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

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

## **9.5 – Défense incendie**

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

**Rappel :** les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

### **CARACTERE DE LA ZONE UB**

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

Il s'agit d'une zone localisée au piémont du village ainsi qu'autour des hameaux des Aiguiers, du Logis Neuf, des Sauvans et des Daix.

Dans la plaine, elle comprend un secteur inondable représenté par l'enveloppe en bleue sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Porter A Connaissance (PAC) relatif aux risques d'inondation joint en annexe (pièce n° XX) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

De même, elle comprend des secteurs soumis aux risques mouvement de terrain représentés par XX sur les documents graphiques et identifiés précisément dans le Plan d'Exposition aux Risques mouvement de terrain joint en annexe (pièce n° XX) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

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

## **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UB-2
- les ICPE autres que celles visées à l'article UB-2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux, véhicules, engins...
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du Code de l'urbanisme
- les caravanes
- les bâtiments agricoles
- les exploitations forestières
- les locaux industriels

### **ARTICLE UB-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les ICPE sont autorisées sous réserve :

- de constituer des activités ou services liés au fonctionnement de la zone
- de ne pas présenter de risque d'incendie ou d'explosion
- de ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant

Les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiées sur le plan de zonage de part et d'autre de la RD97, l'A57 et la voie ferrée sont autorisées, à condition de présenter les normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés du 29 septembre 2016, du 27 mars 2013 et du 01 août 2014 figurant en annexe (pièce n° **XX**).

### **ARTICLE UB-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UB-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur**

*Rappel* : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

##### 4.1.1 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions pour l'habitation est limitée à :

12 % de la superficie de l'unité foncière en zone UB

En cas de deuxième niveau son emprise sera limitée à 50 % de celle du niveau principal.

Pour les garages et abris voiture une emprise supplémentaire de 30 m<sup>2</sup> peut être autorisée dans la limite d'une hauteur totale de 3,50 m par rapport au terrain naturel.

Pour les terrasses couvertes et les porches une emprise supplémentaire de 20 m<sup>2</sup> peut être autorisée dans la limite d'une hauteur totale de 3,5mètre par rapport au terrain naturel.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date de publication du PLU est autorisée dans la limite de 10 % de l'emprise de la construction existante et dans la limite de 30 % pour les constructions existantes à usage de services existants sans changement d'affectation.

Toutefois ne sont pas soumis aux règles concernant l'emprise au sol les équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et les bâtiments publics.

##### 4.1.2 - Hauteur des constructions

##### 4.1.2 - Hauteur des constructions

Un plan topographique de l'état des lieux établi par un géomètre ou topographe devra être fourni pour tout projet dont le terrain présente une pente supérieure à 5 %.  
Le projet devra être établi à partir de ce document.

Ce plan topographique à une échelle comprise entre le 1/500<sup>e</sup> et le 1/200<sup>e</sup> comprendra la voirie existante, la végétation existante avec les arbres de hautes tiges (espèce, diamètre des troncs) et la cotation altimétrique des hauts et bas des restanques, des puits des forages, des bassins...

La pente générale du terrain est la pente la plus forte à l'axe de l'implantation de la construction de limite en limite du terrain.

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

Dans les secteurs concernés par le PPRI, la hauteur maximale des constructions est rehaussée de 0,50 m.

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

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

#### **4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

En cas de découpage foncier les parcelles créées doivent présenter des formes et proportions compatibles avec la réalisation des constructions : la largeur minimum des parcelles est de 20 m hormis pour les accès limités à une largeur de 5 m minimum.

Lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire ou a fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division.

Pour les divisions, les reliquats (partie déjà construite) doivent :

- ° maintenir les prospects exigés par le règlement du PLU,
- ° respecter les dispositions réglementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article de la zone concernée,
- ° compter au moins 25 % d'espaces végétalisés en pleine terre,
- ° respecter les dispositions réglementaires relatives à la partie « stationnement ».

##### 4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

Sauf en cas de marge de recul portée au plan toute construction doit respecter un retrait de :

- 100 m de l'axe de la chaussée la plus proche de l'autoroute A57
- 35 m de l'axe de la RD 97
- 20 m de l'axe de la RD 67
- 5 m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

Toutefois, excepté de part et d'autre de l'autoroute A57 et de la RD97, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour améliorer l'inscription dans le site de certaines constructions, pour tenir compte de la topographie ou respecter la végétation existante. Les distances de retrait sont alors fixées en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet
- à l'intérieur des lotissements approuvés à la date d'exécution du PLU pour tenir compte des règles figurant dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements
- pour les garages dans le cas de terrains en pente, à condition que l'implantation proposée ne constitue pas une gêne pour la circulation publique
- dans le cas de reconstruction sur des emprises préexistantes
- Pour les constructions à usage de service et de commerce existante à la date de publication du PLU.

#### 4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les piscines doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.

Pour les piscines, la distance se mesure à partir de l'aplomb du bassin.

L'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative n'est pas autorisée.

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

#### 4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

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

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

### **ARTICLE UB-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*Rappel* : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

#### **5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

##### 5.1.1. Dispositions générales

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

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

##### 5.1.2. Dispositions particulières

###### a) Façades

###### Revêtements muraux:

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

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

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

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades de rue ou sur la voie publique.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, ceux-ci devront pas être visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

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

Projet concernant ces aménagements à joindre aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

#### Perçements :

Les ouvertures doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

#### b) Toitures

##### Pentes :

Les toitures sont simples et à deux pentes opposées sur 50% au minimum de l'emprise de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% au maximum de l'emprise de la construction.

Les toitures mono pente à contrepente sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 25 % et 35 %.

##### Couvertures :

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

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

L'aménagement de terrasses accessibles est autorisé.

Dans ce cas, elles seront limitées à 30 % de la superficie de la toiture et ne doivent pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale paysagère du projet dans son environnement.

##### Souches :

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

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

#### c) Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent pas de rupture de pente et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse dans le plan de la toiture.

Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

## **5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures**

Les clôtures doivent être constituées par des grillages à mailles souples et larges (15 cm x 15 cm minimum) comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,40 m.

Le grillage doit être doublé d'une haie vive.

Le mur bahut doit comporter des ouvertures de 20 cm x 20 cm minimum tous les 10 m afin de le rendre perméable à la petite faune.

L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m.

L'utilisation permanente de tout dispositif recouvrant le grillage de type « cannisses » ou voile coloré est proscrite.

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

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

En alignement de voie, les clôtures constituées par des murs pleins sont autorisées dans le cas de restitution de murs anciens ou de la présence d'une continuité de murs anciens, ou pour des raisons acoustiques.

Dans tous ces cas, les murs doivent être implantés avec un retrait de 1 m par rapport à la voie et l'espace laissé libre planté d'une haie vive d'essence adaptée qui devra être entretenue par le pétitionnaire.

. Le mur ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m et l'ensemble 1,80 m.

Dans tous les cas, les murs doivent être enduits de la même manière que le bâtiment principal et sur leurs deux faces. La couleur des grillages conforme à la palette chromatique disponible en Mairie (blanc proscrit).

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

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

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés.

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

### **5.3 – Patrimoine bâti et paysager**

***Rappel** : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement*

Pour les éléments de patrimoine et de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

### **ARTICLE UB-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

***Rappel** : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.*

Les espaces libres de toute construction doivent être laissés naturels et traités en espace vert et planté.

Ils doivent couvrir au moins 25% de la superficie du terrain.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée à la nature du sol et aux conditions climatiques locales.

Un plan indiquant les plantations existantes à maintenir, supprimer ou à créer doit être fourni.

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

## **ARTICLE UB-7 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

## **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UB-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **8.1 – Voies et accès**

*Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.*

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

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

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

#### **8.2 – Collecte des déchets**

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

### **ARTICLE UB-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.*

#### **9.1 – Réseau public d'eau**

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

#### **9.2 - Réseaux publics d'assainissement**

##### **9.2.1 - Eaux usées**

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

Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux usées de certaines activités dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

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

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé suivant les modalités définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est intégré au dossier d'annexes (pièce n° **XX**).

Préalablement à toute demande de permis de construire une demande d'installation de dispositif autonome devra être adressée **à la commune qui transmettra** au SPANC pour approbation.

### 9.2.2 - Eaux pluviales

Conformément au code rural et au code civil, les fossés, ruisseaux, vallats existants sur des parcelles privées doivent être maintenus sans aménagements et entretenus de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et à préserver leur capacité d'évacuation.

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

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

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

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière.

A défaut d'étude spécifique, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :  
Volume V = 100 Litres x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés

Pour les systèmes d'infiltration une étude géologique justifiera la solution retenue.

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

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

En cas de construction en aval de la voie publique, les accès seront aménagés avec un dispositif empêchant les eaux pluviales de s'écouler dans les propriétés privées (caniveau à grille, réseau en contrepente...).

En cas de construction en amont de la voie publique, les accès seront aménagés avec un caniveau à grille empêchant les eaux pluviales de s'écouler directement sur la voie publique.

### 9.2.3 - Eaux de piscines

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

### **9.3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux enterrés devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

### **9.4 – Réseaux divers**

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

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

### **9.5 – Défense incendie**

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

**Rappel :** les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

### CARACTERE DE LA ZONE UC

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

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

Elle comprend :

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

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

De même, elle comprend des secteurs soumis aux risques mouvement de terrain représentés par **XX** sur les documents graphiques et identifiés précisément dans le Plan d'Exposition aux Risques mouvement de terrain joint en annexe (pièce n° **XX**) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

Il est rappelé qu'un réseau d'irrigation composé de plusieurs canaux est identifié sur le plan de zonage comme élément du patrimoine à préserver.

L'entretien des canaux ouvre droit à une servitude de passage, de même, tous travaux susceptibles de leur porter atteinte doit faire l'objet d'une autorisation de la part de l'Association Syndicale Autorisée (ASA) du Canal des Sauvans et des Penchiers. Le plan des canaux et son règlement sont annexés au PLU (pièce **XX**).

## **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UC-2
- les constructions à usage hôtelier, de restauration et de commerce
- les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt commercial et industriel, autres que celles mentionnées à l'article UC-2
- les ICPE autres que celles nécessaires aux services d'intérêt collectif
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux, véhicules, engins...
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du Code de l'urbanisme
- Les caravanes
- les bâtiments agricoles autres que ceux mentionnés à l'article UC-2

### **ARTICLE UC-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement, et s'ils sont strictement nécessaires à l'assise et à l'accès des constructions y compris les piscines.

En zone UCc et à condition qu'ils abritent une activité existante à la date d'exécution du PLU, l'extension et la reconstruction des bâtiments à usage d'activités sont autorisées dans la limite des droits à bâtir fixés sur la zone.

Les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiées sur le plan de zonage de part et d'autre de la RD97, l'A57 et la voie ferrée sont autorisées, à condition de présenter les normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés du 29 septembre 2016, du 27 mars 2013 et du 01 août 2014 figurant en annexe (pièce n° **XX**).

### **ARTICLE UC-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UC-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur**

*Rappel* : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

##### 4.1.1 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 5% de la superficie de l'unité foncière en zone UC
- 5 % de la superficie de l'unité foncière en zone UC a
- 5 % de la superficie de l'unité foncière en zone UC b
- 7 % de la superficie de l'unité foncière en zone UC c et UCd

Dans les zone UC, UCa, UCc, en cas de deuxième niveau son emprise sera limitée à 50 % de celle du niveau principal. Dans les zones UCb et UCd, dans le cas où la pente du terrain est inférieure à 12%, l'emprise d'un deuxième niveau sera limitée à 30% de celle du niveau principal.

Pour les garages et abris voiture une emprise supplémentaire de 30 m<sup>2</sup> peut être autorisée dans la limite d'une hauteur totale de 3,50 m par rapport au terrain naturel.

Pour les terrasses couvertes et les porches une emprise supplémentaire de 20 m<sup>2</sup> peut être autorisée dans la limite d'une hauteur totale de 3,50 m par rapport au terrain naturel.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date de publication du PLU est autorisée dans la limite de 10 % de l'emprise de la construction existante et dans 30% pour les constructions à usage de service existantes et ce sans changement d'affectation.

##### 4.1.2 - Hauteur des constructions

Un plan topographique de l'état des lieux établi par un géomètre ou topographe devra être fourni pour tout projet dont le terrain présente une pente supérieure à 5 %.  
Le projet devra être établi à partir de ce document.

Ce plan topographique à une échelle comprise entre le 1/500<sup>e</sup> et le 1/200<sup>e</sup> comprendra la voirie existante, la végétation existante avec les arbres de hautes tiges (espèce, diamètre des troncs) et la cotation altimétrique des hauts et bas des restanques, des puits des forages, des bassins...

La pente générale du terrain est la pente la plus forte à l'axe de l'implantation de la construction de limite en limite du terrain.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales ne peut excéder 6 m sauf si la pente générale du terrain est supérieure à 12%, auquel cas la hauteur ne peut excéder 4,50 m.

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, la hauteur maximale des constructions est rehaussée de 0,5 m.

Dans tous les cas, la projection frontale de la construction, prise au pied de la façade la plus aval au faitage le plus élevé de la construction ne devra pas dépasser 9 m. Dans les zones UCb et UCd, sera limitée à 7m.

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

#### **4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

En cas de découpage foncier les parcelles créées doivent présenter des formes et proportions compatibles avec la réalisation des constructions : la largeur minimum des parcelles est de 20 m hormis pour les accès limités à une largeur de 5 m minimum.

Lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire ou a fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division.

Pour les divisions, les reliquats (partie déjà construite) doivent :

- ° maintenir les prospects exigés par le règlement du PLU,
- ° respecter les dispositions réglementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article de la zone concernée,
- ° compter au moins 25 % d'espaces végétalisés en pleine terre,
- ° respecter les dispositions réglementaires relatives à la partie « stationnement ».

##### 4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

Toute construction doit respecter un retrait de :

- 100 m par rapport au bord de la chaussée la plus proche de l'A57
- 15 m de l'axe de la RD 258
- 5 m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

##### 4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les piscines, doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.

Pour les piscines, la distance se mesure à partir de l'aplomb du bassin.

L'édification de bâtiment jouxtant la limite séparative est n'est pas autorisée.

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

#### 4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

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

L'implantation des piscines par rapport aux autres constructions n'est pas réglementée.

### **ARTICLE UC-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*Rappel* : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

#### **5.1 – Caractéristiques architecturales, des façades et toitures des constructions**

##### 5.1.1. Dispositions générales

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

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

##### 5.1.2. Dispositions particulières

###### a) Façades

###### Revêtements muraux:

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

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

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades sur rue ou sur la voie publique.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, ceux-ci ne devront pas être pas visibles à partir des rues, voies et impasses publiques.

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

Projet concernant ces aménagements à joindre aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

###### Percements :

Les ouvertures doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

#### b) Toitures

##### Pentes :

Les toitures sont simples et à deux pentes opposées ou quatre pentes sur 50% au minimum de l'emprise de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% au maximum de l'emprise de la construction.

Les toitures mono pente à contre-pente sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 25 % et 35 %.

##### Couvertures :

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

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

L'aménagement de terrasses accessibles au sein de la toiture (type « tropéziennes ») peut être autorisé.

Dans ce cas, elles seront limitées à 30 % de la superficie de la toiture et ne doivent pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale paysagère du projet dans son environnement.

##### Souches :

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

#### c) Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent pas de rupture de pente et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse dans le plan de la toiture.

Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

### **5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures**

Les clôtures doivent être constituées par des grillages à mailles souples et larges comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,40 m.

Le grillage doit être doublé d'une haie vive,

Le mur bahut doit comporter des ouvertures de 20 cm x 20 cm minimum tous les 10 m afin de le rendre perméable à la petite faune.

L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m.

L'utilisation permanente de tout dispositif recouvrant le grillage de type « cannisses » ou voile coloré est proscrite.

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

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

En alignement de voie, les clôtures constituées par des murs pleins sont autorisées dans le cas de restitution de murs anciens ou de la présence d'une continuité de murs anciens, et raisons acoustiques.

Dans ces cas, les murs doivent être implantés avec un retrait de 1 m par rapport à la voie et l'espace laissé libre planté d'une haie vive d'essence adaptée qui devra être entretenue par le pétitionnaire.

Le mur ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m et l'ensemble 1,80 m.

Les niches compteur, eau électricité... ainsi que les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de clôture. Ces modalités doivent apparaître sur le plan masse et sur une façade sur voie.

Dans tous les cas, les murs le doivent être enduits de la même manière que le bâtiment principal et sur leurs deux faces. La couleur des grillages sera conforme à la palette chromatique disponible en Mairie (blanc proscrit).

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

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

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

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés.

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

### **5.3 – Patrimoine bâti et paysager**

*Rappel* : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement

Pour les éléments de patrimoine et de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces.

S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

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

*Rappel* : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.

Les espaces libres de toute construction doivent être laissés naturels et traités en espace vert et plantés.

Ils doivent couvrir une superficie minimum de la superficie du terrain quel que soit le mode principal d'occupation des sols :

- ° Au moins 60% de la superficie du terrain en zone UC et UC a.
- ° Au moins 70% de la superficie du terrain en zone UC b.
- ° Au moins 50% de la superficie du terrain en zone UC c et UCd.

Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation de deux arbres d'essence adaptée à la nature du sol et aux conditions climatiques, un plan indiquant les plantations existantes à maintenir, supprimer ou à créer doit être fourni.

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

#### **ARTICLE UC-7 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

### **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UC-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **8.1 – Voies et accès**

Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du règlement. Elles traitent tout particulièrement les caractéristiques de voies d'accès, largeur, aires de retournement et de manœuvre.

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

##### **8.2 – Collecte des déchets**

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

#### **ARTICLE UC-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### ***Rappel :***

*Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.*

*Les niches compteur, eau électricité... ainsi que les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans le murs de clôture. Ces modalités doivent apparaître sur le plan masse et sur une façade sur voie.*

##### **9.1 – Réseau public d'eau**

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

##### **9.2 - Réseaux publics d'assainissement**

### 9.2.1 - Eaux usées

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

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

Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux usées de certaines activités dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

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

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé suivant les modalités définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est intégré au dossier d'annexes (pièce n° XX).

Préalablement à toute demande de permis de construire une demande d'installation de dispositif autonome devra être adressée **à la commune qui transmettra** au SPANC pour approbation.

### 9.2.2 - Eaux pluviales

Conformément au code rural et au code civil, les fossés, ruisseaux, vallats existants sur des parcelles privées doivent être maintenus sans aménagements et entretenus de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et à préserver leur capacité d'évacuation.

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

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

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

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière.

A défaut d'étude spécifique, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :  
Volume V = 100 Litres x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés

Pour les systèmes d'infiltration une étude géologique justifiera la solution retenue.

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

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

En cas de construction en aval de la voie publique, les accès seront aménagés avec un dispositif empêchant les eaux pluviales de s'écouler dans les propriétés privées (caniveau à grille, réseau en contrepente...).

En cas de construction en amont de la voie publique, les accès seront aménagés avec un caniveau à grille empêchant les eaux pluviales de s'écouler directement sur la voie publique.

#### 9.2.3 - Eaux de piscines

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

### **9.3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux enterrés devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

### **9.4 – Réseaux divers**

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

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

### **9.5 – Défense incendie**

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

**Rappel :** les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

### CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit de la zone d'activités de la Roumiouve.

Elle est destinée à recevoir des constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services, et d'entrepôt, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### **ARTICLE UD-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UD-2
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UD-2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux, véhicules, engins...
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du Code de l'urbanisme

#### **ARTICLE UD-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée sont autorisés.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.

Seule est autorisée la reconstruction après sinistre et à l'identique des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'exécution du PLU, dans les limites de l'article 8 du chapitre 1 du titre I du présent règlement.

Les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiées sur le plan de zonage de part et d'autre de la RD97, l'A57 et la voie ferrée sont autorisées, à condition de présenter les normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés du 29 septembre 2016, du 27 mars 2013 et du 01 août 2014 figurant en annexe (pièce n° **XX**).

### **ARTICLE UD-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UD-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur**

*Rappel* : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

##### 4.1.1 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 65 % de la superficie de l'unité foncière.

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

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date de publication du PLU est autorisée dans la limite de 5 % de l'emprise de la construction existante pour améliorer le confort de l'habitation.

##### 4.1.2 - Hauteur des constructions

Un plan topographique de l'état des lieux établi par un géomètre ou topographe devra être fourni pour tout projet dont le terrain présente une pente supérieure à 5 %.

Le projet devra être établi à partir de ce document.

Ce plan topographique à une échelle comprise entre le 1/500<sup>e</sup> et le 1/200<sup>e</sup> comprendra la voirie existante, la végétation existante avec les arbres de hautes tiges (espèce, diamètre des troncs) et la cotation altimétrique des hauts et bas des restanques, des puits des forages, des bassins...

La pente générale du terrain est la pente la plus forte à l'axe de l'implantation de la construction de limite en limite du terrain.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales ne peut excéder 7 m

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

## **4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

En cas de découpage foncier les parcelles créées doivent présenter des formes et proportions compatibles avec la réalisation des constructions : la largeur minimum des parcelles est de 20 m hormis pour les accès limités à une largeur de 5 m minimum.

Lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire ou a fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division.

Pour les divisions, les reliquats (partie déjà construite) doivent :

- ° maintenir les prospects exigés par le règlement du PLU,
- ° respecter les dispositions règlementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article de la zone concernée,
- ° compter au moins 25 % d'espaces végétalisés en pleine terre,
- ° respecter les dispositions règlementaires relatives à la partie « stationnement ».

### 4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

Toute construction doit respecter un retrait de :

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

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

### 4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées

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

### 4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

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

## **ARTICLE UD-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.*

### **5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

#### 5.1.1. Dispositions générales

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

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

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

#### 5.1.2. Dispositions particulières

##### a) Façades

###### *Revêtements muraux:*

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

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

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

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

Projet concernant ces aménagements à joindre aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

###### *Percements :*

Non réglementé

##### b) Toitures

Non réglementé.

### c) Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition :

° qu'ils ne génèrent pas de rupture de pente et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse dans le plan de la toiture.

° qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction ou au plan masse.

## **5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures**

Les clôtures doivent être constituées par des grillages à mailles souples et larges (15 cm x 15 cm minimum) comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,40 m.

Le grillage doit être doublé d'une haie vive,

Le mur bahut doit comporter des ouvertures de 20 cm x 20 cm minimum tous les 10 m afin de le rendre perméable à la petite faune.

L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m.

L'utilisation permanente de tout dispositif recouvrant le grillage de type « cannisses » ou voile coloré est proscrite.

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

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

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

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

## **5.3 – Patrimoine bâti et paysager**

***Rappel** : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifiées sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement*

Pour les éléments de patrimoine et de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

## **ARTICLE UD-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel* : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.

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

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

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

## **ARTICLE UD-7 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

## **SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UD-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **8.1 – Voies et accès**

*Rappel* : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du règlement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès sur la RD 97 est interdit.

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

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

#### **8.2 – Collecte des déchets**

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

## **ARTICLE UD-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Rappel* : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

### **9.1 – Réseau public d'eau**

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

### **9.2 - Réseaux publics d'assainissement**

#### 9.2.1 - Eaux usées

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

Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux usées de certaines activités dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

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

#### 9.2.2 - Eaux pluviales

Conformément au code rural et au code civil, les fossés, ruisseaux, vallats existants sur des parcelles privées doivent être maintenus sans aménagements et entretenus de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et à préserver leur capacité d'évacuation.

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

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

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

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière.

A défaut d'étude spécifique, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :  
Volume V = 100 Litres x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés

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

### **9.3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des enterrés devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

#### **9.4 – Réseaux divers**

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

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

#### **9.5 – Défense incendie**

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

## CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

**Rappel :** les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

### CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone comprenant actuellement le cimetière, une aire de stationnement et des terrains communaux.

Localisée en continuité du village, elle est principalement destinée à recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : cimetière, espaces verts, aires de stationnement, équipements scolaires, péri-scolaires, techniques, etc.

Elle comprend des secteurs soumis aux risques mouvement de terrain représentés par **XX** sur les documents graphiques et identifiés précisément dans le Plan d'Exposition aux Risques mouvement de terrain joint en annexe (pièce n° **XX**) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

## **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UE-2
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE-2
- les ICPE
- les bâtiments agricoles
- les locaux industriels
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux, véhicules, engins...
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du Code de l'urbanisme

### **ARTICLE UE-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition d'être liées au gardiennage ou à la surveillance des installations autorisées dans la zone.

### **ARTICLE UE-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UE-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur**

*Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.*

##### 4.1.1 - Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

##### 4.1.2 - Hauteur des constructions

Un plan topographique de l'état des lieux établi par un géomètre ou topographe devra être fourni pour tout projet dont le terrain présente une pente supérieure à 5 %.  
Le projet devra être établi à partir de ce document.

Ce plan topographique à une échelle comprise entre le 1/500<sup>e</sup> et le 1/200<sup>e</sup> comprendra la voirie existante, la végétation existante avec les arbres de hautes tiges (espèce, diamètre des troncs) et la cotation altimétrique des hauts et bas des restanques, des puits des forages, des bassins...

La pente générale du terrain est la pente la plus forte à l'axe de l'implantation de la construction de limite en limite du terrain.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales ne peut excéder 6 m.

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

#### **4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

En cas de découpage foncier les parcelles créées doivent présenter des formes et proportions compatibles avec la réalisation des constructions : la largeur minimum des parcelles est de 20 m hors accès qui sont limités à une largeur de 5 m.

##### 4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

Non réglementé.

##### 4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

##### 4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*Rappel* : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

#### **5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

##### 5.1.1. Dispositions générales

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

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

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

### 5.1.2. Dispositions particulières

#### a) Façades

##### Revêtements muraux :

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

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades de rue ou sur la voie publique.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, ceux-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

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

Projet concernant ces aménagements à joindre aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

##### Percements :

Les ouvertures doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

#### b) Toitures

##### Pentes :

Les toitures sont simples et à deux pentes opposées sur 50% au minimum de l'emprise de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% au maximum de l'emprise de la construction.

Les toitures mono pente à contrepente sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 25 % et 35 %.

##### Couvertures :

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites.

Seules sont autorisées les tuiles rondes de type « canal » ou romanes en terre cuite.

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

L'aménagement de terrasses accessibles au sein de la toiture (type « tropéziennes ») peut être autorisé.

Dans ce cas, elles seront limitées à 30 % de la superficie de la toiture et ne doivent pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale paysagère du projet dans son environnement.

##### Souches :

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

### c) Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent pas de rupture de pente et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse dans le plan de toiture.

Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

Les panneaux solaires au sol intégrés au plan masse peuvent être autorisés.

## **5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures**

Les clôtures doivent être constituées par des grillages à mailles larges (15 cm x 15 cm minimum) comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,40 m.

Le grillage doit être doublé d'une haie vive.

Le mur bahut doit comporter des ouvertures de 20 cm x 20 cm minimum tous les 10 m afin de le rendre perméable à la petite faune.

Dans tous les cas, les murs doivent être enduits de la même manière que le bâtiment principal et sur leurs deux faces. L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m.

La couleur des grillages conforme à la palette chromatique disponible en Mairie (blanc proscrit).

L'utilisation de tout dispositif recouvrant le grillage de type « cannisses » ou voile coloré est proscrite.

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

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

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

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés.

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

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

## **5.3 – Patrimoine bâti et paysager**

***Rappel** : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement*

Pour les éléments de patrimoine et de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

## **ARTICLE UE-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

***Rappel** : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.*

Les espaces libres de toute construction doivent être laissés naturels et traités en espace vert et plantés.

Ils doivent couvrir une superficie minimum de la superficie du terrain quel que soit le mode principal d'occupation des sols de 30%.

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

Les oliveraies existantes seront dans la mesure du possible protégées.

Toutefois, si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains oliviers, ils devraient être déplacés et replantés de manière à reconstituer l'oliveraie.

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

#### **ARTICLE UE-7 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

### **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UE-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **8.1 – Voies et accès**

*Rappel* : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

##### **8.2 – Collecte des déchets**

Les nouveaux équipements publics doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

#### **ARTICLE UE-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Rappel* : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

## **9.1 – Réseau public d'eau**

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

## **9.2 - Réseaux publics d'assainissement**

### 9.2.1 - Eaux usées

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

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

### 9.2.2 - Eaux pluviales

Conformément au code rural et au code civil, les fossés, ruisseaux, vallats existants sur des parcelles privées doivent être maintenus sans aménagements et entretenus de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et à préserver leur capacité d'évacuation.

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

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

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

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière.

A défaut d'étude spécifique, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :  
Volume V = 100 Litres x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés

Pour les systèmes d'infiltration une étude géologique justifiera la solution retenue.

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

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

En cas de construction en aval de la voie publique, les accès seront aménagés avec un dispositif empêchant les eaux pluviales de s'écouler dans les propriétés privées (caniveau à grille, réseau en contrepente...).

En cas de construction en amont de la voie publique, les accès seront aménagés avec un caniveau à grille empêchant les eaux pluviales de s'écouler directement sur la voie publique.

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

### **9.3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux enterrés devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

### **9.4 – Réseaux divers**

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

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

### **9.5 – Défense incendie**

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

## CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

**Rappel :** les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

### **CARACTERE DE LA ZONE UZ**

Il s'agit d'une zone correspondant à la ZAC des Bergeries.

Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage de bureaux et de services.

Ces activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisance pour le voisinage.

### **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE UZ-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UZ-2.

#### **ARTICLE UZ-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

#### **ARTICLE UZ-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

### **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **ARTICLE UZ-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur**

*Rappel :* Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

#### 4.1.1 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 5 % de la superficie de l'unité foncière en zone UZ

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

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date de publication du PLU est autorisée dans la limite de 10 % de l'emprise de la construction existante.

#### 4.1.2 - Hauteur des constructions

Un plan topographique de l'état des lieux établi par un géomètre ou topographe devra être fourni pour tout projet dont le terrain présente une pente supérieure à 5 %.  
Le projet devra être établi à partir de ce document.

Ce plan topographique à une échelle comprise entre le 1/500<sup>e</sup> et le 1/200<sup>e</sup> comprendra la voirie existante, la végétation existante avec les arbres de hautes tiges (espèce, diamètre des troncs) et la cotation altimétrique des hauts et bas des restanques, des puits des forages, des bassins...

La pente générale du terrain est la pente la plus forte à l'axe de l'implantation de la construction de limite en limite du terrain.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales ne peut excéder 4,50 m.

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

### **4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

En cas de découpage foncier les parcelles créées doivent présenter des formes et proportions compatibles avec la réalisation des constructions : la largeur minimum des parcelles est de 20 m hormis pour les accès limités à une largeur de 5 m minimum.

Lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire ou a fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division.

Pour les divisions, les reliquats (partie déjà construite) doivent :

- ° maintenir les prospects exigés par le règlement du PLU,
- ° respecter les dispositions réglementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article de la zone concernée,
- ° compter au moins 25 % d'espaces végétalisés en pleine terre,
- ° respecter les dispositions réglementaires relatives à la partie « stationnement ».

#### 4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

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

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

#### 4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales, annexes et piscine doivent obligatoirement être implantées à un minimum de 5 m des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas de reconstructions ou restaurations sur emprises préexistantes.

#### 4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les annexes et les ajouts doivent obligatoirement être contigus à la construction principale.

Toutefois, les piscines et bassins d'agrément ne sont pas concernés par cette disposition.

Les barbecues sont obligatoirement intégrés ou accolés à la construction principale.

### **ARTICLE UZ-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*Rappel* : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

#### **5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

##### 5.1.1. Dispositions générales

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

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

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

##### 5.1.2. Dispositions particulières

###### a) Façades

###### Revêtements muraux :

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

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

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

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades de rue ou sur la voie publique.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, ceux-ci devront n'être pas visibles partir des rues, voies et impasses publiques.

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

Projet concernant ces aménagements à joindre aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

#### b) Toitures

##### *Pentes :*

Les toitures sont simples et à deux pentes opposées sur 50% au minimum de l'emprise de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% au maximum de l'emprise de la construction.

Les toitures mono pente à contrepente sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 25 % et 35 %.

##### *Couvertures :*

Seules sont autorisées les tuiles rondes de type « canal » en terre cuite dont le ton doit s'harmoniser avec les teintes environnantes, ainsi que les éléments destinés à capter l'énergie solaire.

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

L'aménagement de terrasses accessibles au sein de la toiture est autorisé.

Dans ce cas, elles seront limitées à 30 % de la superficie de la toiture et ne doivent pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale paysagère du projet dans son environnement.

##### *Débords avals de la couverture :*

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

##### *Souches :*

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

#### c) Panneaux solaires

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

Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

Des panneaux solaires au sol intégrés au plan masse peuvent être autorisés.

## 5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grillages à mailles souples et larges (15 cm x 15 cm minimum) soutenus par des piquets doublés d'une haie vive.

L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,60 m. L'utilisation permanente de tout dispositif recouvrant le grillage de type « cannisses » ou voile coloré est à proscrire.

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

La couleur des grillages conforme à la palette chromatique disponible en Mairie (blanc proscrit).

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

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

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

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

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

## 5.3 – Patrimoine bâti et paysager

*Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement*

Pour les éléments de patrimoine et de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

### **ARTICLE UZ-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.*

Les espaces libres de toute construction doivent être laissés naturels et traités en espace vert et planté.

Ils doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain.

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

Un plan indiquant les plantations existantes à maintenir, supprimer ou à créer doit être fourni.

Les oliveraies existantes seront dans la mesure du possible protégées

Toutefois, si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains oliviers, ils devraient être déplacés et replantés de manière à reconstituer l'oliveraie.

En bordure de voie, les plantations en essences adaptées au sol seront traitées conformément au plan paysager consultable en mairie.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre d'ombrage tous les deux emplacements.

#### **ARTICLE UZ-7 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

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

### **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UZ-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **8.1 – Voies et accès**

*Rappel* : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

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

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

##### **8.2 – Collecte des déchets**

Les nouvelles constructions d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

#### **ARTICLE UZ-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Rappel* : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

##### **9.1 – Réseau public d'eau**

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

## **9.2 - Réseaux publics d'assainissement**

### 9.2.1 - Eaux usées

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

Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux usées de certaines activités dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

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

### 9.2.2 - Eaux pluviales

Conformément au code rural et au code civil, les fossés, ruisseaux, vallats existants sur des parcelles privées doivent être maintenus sans aménagements et entretenus de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et à préserver leur capacité d'évacuation

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

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

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

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière.

A défaut d'étude spécifique, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante.:  
Volume V = 100 Litres x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés

Pour les systèmes d'infiltration une étude géologique justifiera la solution retenue.

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

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

En cas de construction en aval de la voie publique, les accès seront aménagés avec un dispositif empêchant les eaux pluviales de s'écouler dans les propriétés privés (caniveau à grille, réseau en contrepente...).

En cas de construction en amont de la voie publique, les accès seront aménagés avec un caniveau à grille empêchant les eaux pluviales de s'écouler directement sur la voie publique.

### 9.2.3 - Eaux de piscines

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

### **9.3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux enterrés devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

### **9.4 – Réseaux divers**

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

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

### **9.5 – Défense incendie**

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

## TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

**Rappel :** les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

#### CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone comprend des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole. Néanmoins, peuvent y être autorisée au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme :

- ° les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- ° les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; ce changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

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

De même, elle comprend des secteurs soumis aux risques mouvement de terrain représentés par **XX** sur les documents graphiques et identifiés précisément dans le Plan d'Exposition aux Risques mouvement de terrain joint en annexe (pièce n° **XX**) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

Elle comprend également des secteurs identifiés à risque dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques joint en annexe (pièce n° **XX**), représentés par **XX** sur les documents graphiques, dans lesquels s'applique le règlement défini par ce Plan.

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

## **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article A-2.

Toute extraction de terre est strictement interdite.

### **ARTICLE A-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

1. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- Les bâtiments, installations ou ouvrages techniques
- Les affouillements et exhaussements de sol dans les limites fixées par l'article 2 du chapitre 2 du titre I du présent règlement
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes attachées au fonctionnement d'une exploitation agricole ainsi que les constructions que leur sont complémentaires, dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation et d'une SDP maximale de 200 m<sup>2</sup>, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 m maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée
- La réhabilitation des constructions existantes en vue de permettre les activités d'accueil et de tourisme à la ferme, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail
- L'aménagement, sur la même unité foncière que l'exploitation, de locaux permettant la transformation, le conditionnement et la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée
- Les ICPE sous réserve de ne pas entraîner de gênes ou de dommages aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement

2. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en démontrant la nécessité technique de leur implantation en zone agricole sans porter atteinte au caractère de la zone :

- Les ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées

3. A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de justifier d'une construction à usage d'habitation d'une SDP minimale de 50 m<sup>2</sup> sur le terrain, à la date d'approbation du PLU :

- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve :
  - que l'extension soit limitée à 30% de la SDP initiale à la date d'approbation du PLU
  - que la SDP totale (initiale et extension) n'excède pas 250 m<sup>2</sup>
  - que l'extension n'augmente pas le nombre de logements présents sur l'unité foncière
  - que l'extension soit contiguë avec la construction principale
  - qu'elles ne comportent qu'un seul niveau
- les annexes (à l'exception des piscines), sous réserve :
  - que la surface totale d'emprise au sol des nouvelles annexes n'excèdent pas 60 m<sup>2</sup> (les annexes non closes ne sont pas concernées par cette limitation)
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m par rapport à la construction principale existante
  - qu'elles ne comportent qu'un seul niveau
- les piscines, sous réserve :
  - que la surface du bassin n'excède pas 50 m<sup>2</sup>
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m par rapport à la construction principale existante

4. Dès lors qu'il y a un dépôt de demande d'autorisation pour une extension ou une annexe, des haies doivent être mises en place par le pétitionnaire afin de limiter les conflits de voisinage et d'usage entre les habitations et les parcelles agricoles avoisinantes.

5. Les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiés sur le plan de zonage de part et d'autre de la RN97, l'A57 et la voie ferrée, doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux du 29 septembre 2016, du 27 mars 2013 et du 1<sup>er</sup> août 2014 figurant en annexe (pièce n° **XX**).

### **ARTICLE A-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur**

*Rappel* : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

##### 4.1.1 - Emprise au sol

Non réglementé

Cependant, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date de publication du PLU est autorisée dans la limite de 10 % de l'emprise de la construction existante.

##### 4.1.2 - Hauteur des constructions

Un plan topographique de l'état des lieux établi par un géomètre ou topographe devra être fourni pour tout projet dont le terrain présente une pente supérieure à 5 %.  
Le projet devra être établi à partir de ce document.

Ce plan topographique à une échelle comprise entre le 1/500<sup>e</sup> et le 1/200<sup>e</sup> comprendra la voirie existante, la végétation existante avec les arbres de hautes tiges (espèce, diamètre des troncs) et la cotation altimétrique des hauts et bas des restanques, des puits des forages, des bassins...

La pente générale du terrain est la pente la plus forte à l'axe de l'implantation de la construction de limite en limite du terrain.

La hauteur des constructions à usage d'habitation susceptibles d'être autorisées dans la zone ne peut excéder 6m.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, la hauteur maximale des constructions est rehaussée à 6,50 m.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des nécessités techniques. Une hauteur supérieure peut également être admise :

- Pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- Dans le cas de reconstitution ou de restauration de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à 7 m

#### **4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

##### 4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 100 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée la plus proche pour l'autoroute A57 et de la voie ferrée
- 5 m des autres voies existantes ou à créer
-

Une implantation différente peut être admise :

- pour les travaux confortatifs et d'agrandissement des constructions existantes à la date de publication du présent document
- pour les serres

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

#### 4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, les serres peuvent être implantées à 2 m des limites séparatives sauf dans le cas où la limite séparative constitue en même temps une limite de zone.

#### 4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance d'implantation des constructions à usage d'habitation au maximum à 30 m des bâtiments techniques existants pourra être modifiée pour des motifs techniques ou juridiques dûment démontrés.

### **ARTICLE A-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*Rappel* : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

#### **5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

##### 5.1.1. Dispositions générales

Les constructions et les bâtiments, de par leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le paysage agricole.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

##### 5.1.2. Dispositions particulières

###### a) Façades

###### Revêtements muraux :

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

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

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades sur rue ou sur la voie publique.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, ceux-ci devront n'être pas visibles à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.  
Projet concernant ces aménagements à joindre aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les escaliers extérieurs devront être traités en maçonnerie.  
Les cheminées, éléments fonctionnels ou décoratifs, loggias, balcons, seront simples et de caractère traditionnel local.

#### b) Toitures

##### Pentes :

Les toitures sont simples et à deux pentes opposées sur 50% au minimum de l'emprise de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% au maximum de l'emprise de la construction.

Les toitures mono pente à contrepente sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 25 % et 35 %.

##### Couvertures :

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

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

L'aménagement de terrasses accessibles au sein de la toiture peut être autorisé. Dans ce cas, elles seront limitées à 30 % de la superficie de la toiture et ne doivent pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale paysagère du projet dans son environnement.

##### Souches :

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

#### c) Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent pas de rupture de pente et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse dans le plan de toiture.

Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

### **5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures**

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives, doublées ou non d'un grillage à mailles souples et larges (15 cm x 15 cm minimum). L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m.

L'utilisation permanente de tout dispositif recouvrant le grillage de type « cannisses » ou voile coloré est à proscrire.

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

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

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

Le mur ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m et l'ensemble 1,80 m.

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

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

En bordure de voie, si le terrain est en contre-haut ou en contrebas, la hauteur des clôtures est mesurée par rapport à la hauteur de la voie. Pour les terrains en restanques, les hauteurs de clôture ne pourront pas dépasser de 0,40 m au maximum la restanque suivante. Les murs de soutènement des restanques reconstituées ne devront pas excéder 1,50 m.

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

### **5.3 – Patrimoine bâti et paysager**

***Rappel** : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement*

Pour les éléments de patrimoine et de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

En outre, les projets situés à proximité immédiate de bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### **ARTICLE A-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

***Rappel** : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.*

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert et planté. Ils doivent couvrir au moins 70% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.

### **ARTICLE A-7 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

## **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE A-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **8.1 – Voies et accès**

*Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du règlement.*

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée de 4 m minimum.

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

#### **8.2 – Collecte des déchets**

Les nouvelles constructions doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

### **ARTICLE A-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.*

#### **9.1 – Réseau public d'eau**

Les constructions le nécessitant doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

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 forage conformément aux prescriptions réglementaires, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, et que son débit soit suffisant.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

#### **9.2 - Réseaux publics d'assainissement**

##### **9.2.1 - Eaux usées**

Les constructions le nécessitant doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés, ruisseaux ou autres réseaux superficiels est interdite.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé suivant les modalités définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est intégré au dossier d'annexes (pièce n° XX).

Préalablement à toute demande de permis de construire une demande d'installation de dispositif autonome devra être adressée à la commune qui transmettra au SPANC pour approbation.

#### 9.2.2 - Eaux pluviales

Conformément au code rural et au code civil, les fossés, ruisseaux, vallats existants sur des parcelles privées doivent être maintenus sans aménagements et entretenus de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et à préserver leur capacité d'évacuation.

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

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

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

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière.

A défaut d'étude spécifique, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :  
Volume V = 100 Litres x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés

Pour les systèmes d'infiltration une étude géologique justifiera la solution retenue.

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

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

En cas de construction en aval de la voie publique, les accès seront aménagés avec un dispositif empêchant les eaux pluviales de s'écouler dans les propriétés privées (caniveau à grille, réseau en contre-pente...).

En cas de construction en amont de la voie publique, les accès seront aménagés avec un caniveau à grille empêchant les eaux pluviales de s'écouler directement sur la voie publique.

#### 9.2.3 - Eaux de piscines

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

### **9.3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux enterrés devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

#### **9.4 – Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (téléphone, électricité, etc.) doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade.

#### **9.5 – Défense incendie**

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

## TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

**Rappel :** les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

#### CARACTERE DE LA ZONE N

La zone « N » recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger pour des raisons de préservation des paysages, de la biodiversité ou tout simplement pour leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend un secteur Na qui correspond au hameau de la Castille et aux constructions liées à la Fondation.

Elle comprend un secteur Nb, correspondant au secteur des Selves destiné à l'activité agro – sylvo-pastorale, dans lequel les constructions ne sont pas autorisées.

Elle comprend également des secteurs identifiés à risque dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques joint en annexe (pièce n° XX), représentés par XX sur les documents graphiques, dans lesquels s'applique le règlement défini par ce Plan.

De même, elle comprend des secteurs soumis aux risques mouvement de terrain représentés par XX sur les documents graphiques et identifiés précisément dans le Plan d'Exposition aux Risques mouvement de terrain joint en annexe (pièce n° XX) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

## **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE N-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article N-2
- les constructions à usage d'habitation, d'activités et de services
- les ICPE
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux, véhicules, engins...
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du Code de l'urbanisme
- les entrepôts commerciaux
- les locaux industriels
- le stockage à l'air libre de matériaux et de produits inflammables
- les bâtiments agricoles
- les exploitations forestières

### **ARTICLE N-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, à condition que leur localisation dans la zone soit strictement imposée par leur fonctionnement et qu'ils respectent l'environnement

2. Hors secteur Na, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de justifier d'une construction à usage d'habitation d'une SDP minimale de 50 m<sup>2</sup> sur le terrain, à la date d'approbation du PLU :

- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve :
  - que l'extension soit limitée à 30% de la SDP initiale à la date d'approbation du PLU
  - que la SDP totale (initiale et extension) n'excède pas 250 m<sup>2</sup>
  - que l'extension n'augmente pas le nombre de logements présents sur l'unité foncière
  - que l'extension soit contiguë avec la construction principale
- les annexes (à l'exception des piscines), sous réserve :
  - que la surface totale d'emprise au sol des nouvelles annexes n'excèdent pas 60 m<sup>2</sup> (les annexes non closes ne sont pas concernées par cette limitation)
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m par rapport à la construction principale existante
- les piscines, sous réserve :
  - que la surface du bassin n'excède pas 50 m<sup>2</sup>
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m par rapport à la construction principale existante. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour tenir compte de la topographie, améliorer l'inscription dans le site ou respecter la végétation existante.

Il est par ailleurs fortement conseillé que les piscines soient équipées de motopompes dans un but de prévention du risque incendie.

3. Dans le secteur Na, les extensions liées aux activités de la fondation de la Castille sont autorisées, à condition que celles-ci soient en lien strict avec le bâtiment existant. L'extension doit notamment :

- être contiguë au bâtiment existant
- se limiter à 10 % de l'emprise du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU
- conserver une destination identique au bâtiment existant

4. Dans le secteur Nb l'activité agro-sylvo-pastorale, dans lequel les constructions ne sont pas autorisées.

### **ARTICLE N-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE N-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur**

*Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.*

##### 4.1.1 - Emprise au sol

Non réglementé.

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à :

0 % de la superficie de l'unité foncière en zone N et Nb.  
10 % de la superficie de l'emprise des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU en zone Na (LA CASTILLE).

Cependant, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date de publication du PLU est autorisée dans la limite de 10 % de l'emprise de la construction existante.

##### 4.1.2 - Hauteur des constructions

Un plan topographique de l'état des lieux établi par un géomètre ou topographe devra être fourni pour tout projet dont le terrain présente une pente supérieure à 5 %.  
Le projet devra être établi à partir de ce document.

Ce plan topographique à une échelle comprise entre le 1/500<sup>e</sup> et le 1/200<sup>e</sup> comprendra la voirie existante, la végétation existante avec les arbres de hautes tiges (espèce, diamètre des troncs) et la cotation altimétrique des hauts et bas des restanques, des puits des forages, des bassins...

La pente générale du terrain est la pente la plus forte à l'axe de l'implantation de la construction de limite en limite du terrain.

Dans le secteur Na, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

### 4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

Toute construction doit respecter un retrait de 5 m par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer.

### 4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit respecter un retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives.

### 4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

## **ARTICLE N-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*Rappel* : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

### **5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

#### 5.1.1. Dispositions générales

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

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

Pour des raisons de prévention du risque incendie, les matériaux utilisés pour les enduits et les couvertures doivent être le moins inflammable possible. De même, le stockage à l'air libre de matériaux et de produits inflammables est interdit.

#### 5.1.2. Dispositions particulières

##### a) Façades

##### Revêtements muraux :

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

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

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

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.  
Projet concernant ces aménagements à joindre aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

#### Percements :

Les ouvertures doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

#### b) Toitures

##### Pentes :

Les toitures sont simples et à deux pentes opposées sur 50% au minimum de l'emprise de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% au maximum de l'emprise de la construction.

Les toitures mono pente à contrepente sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 25 % et 35 %.

##### Couvertures :

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes de type « canal » ou romanes en terre cuite ainsi que les éléments destinés à capter l'énergie solaire.

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

L'aménagement de terrasses accessibles au sein de la toiture autorisé.

Dans ce cas, elles seront limitées à 30 % de la superficie de la toiture et ne doivent pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale paysagère du projet dans son environnement.

##### Souches :

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

#### c) Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent pas de rupture de pente et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse dans le plan de toiture.

Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

## 5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives, doublées ou non d'un grillage à mailles souples et larges (15 cm x 15 cm minimum). L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m.

La couleur des grillages conforme à la palette chromatique disponible en Mairie (blanc proscrit).

L'utilisation de tout dispositif recouvrant le grillage de type « cannisses » ou voile coloré est à proscrire.

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

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

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

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

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

Les murs de soutènement des restanques reconstituées ne devront pas excéder 1,50 m.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés.

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

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

## 5.3 – Patrimoine bâti et paysager

***Rappel** : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement*

Pour les éléments de patrimoine et de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

En outre, les projets situés à proximité immédiate de bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

## ARTICLE N-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

***Rappel** : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.*

Les espaces libres de toute construction doivent être laissés naturels et traités en espace vert et plantés.

Ils doivent couvrir une superficie minimum de la superficie du terrain quel que soit le mode principal d'occupation des sols au moins 60% de la superficie du terrain en zone Na (La Castille).

## **ARTICLE N-7 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

## **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE N-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **8.1 – Voies et accès**

*Rappel* : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

#### **8.2 – Collecte des déchets**

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

### **ARTICLE N-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Rappel* : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre 1 du règlement.

#### **9.1 – Réseau public d'eau**

Les constructions le nécessitant doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

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 conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

#### **9.2 - Réseaux publics d'assainissement**

### 9.2.1 - Eaux usées

En zone Na, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Dans les autres zones, en l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées et les eaux vannes doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration adapté au sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et effluents non épurés dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdite.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé suivant les modalités définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est intégré au dossier d'annexes (pièce n° XX).

Préalablement à toute demande de permis de construire une demande d'installation de dispositif autonome devra être adressée **à la commune qui transmettra** au SPANC pour approbation.

### 9.2.2 - Eaux pluviales

Conformément au code rural et au code civil, les fossés, ruisseaux, vallats existants sur des parcelles privées doivent être maintenus sans aménagements et entretenus de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et à préserver leur capacité d'évacuation.

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

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

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

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière.

A défaut d'étude spécifique, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :  
Volume V = 100 Litres x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés

Pour les systèmes d'infiltration une étude géologique justifiera la solution retenue.

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

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

En cas de construction en aval de la voie publique, les accès seront aménagés avec un dispositif empêchant les eaux pluviales de s'écouler dans les propriétés privées (caniveau à grille, réseau en contre-pente...).

En cas de construction en amont de la voie publique, les accès seront aménagés avec un caniveau à grille empêchant les eaux pluviales de s'écouler directement sur la voie publique.

#### 9.2.3 - Eaux de piscines

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

### **9.3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

### **9.4 – Réseaux divers**

En dehors de la zone Na, toute nouvelle création de réseau électrique ou de télécommunications ainsi que tout nouveau raccordement à ces réseaux sont interdits sauf s'il s'agit d'équipements publics.

Les supports de lignes électriques de tension inférieure ou égale à 20 KV et les supports du réseau de télécommunications doivent être en bois.

Quand le réseau électrique basse tension existe, le réseau de télécommunications doit utiliser les supports existants.

### **9.5 – Défense incendie**

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

## ANNEXE N°1

### CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A SON ACTIVITE

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 (SMA). La SMA est fixée par arrêté préfectoral du 30 juin 2016 (pièce n° XX).

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 L.311-1 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.

### DEFINITION DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- **Existence d'une exploitation agricole** : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- **Taille de l'exploitation agricole** : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- **Nécessité des constructions** : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété ...

## ANNEXE N°2

### **REGLES FIXEES PAR LA MISEN DU VAR**

Les règles fixées par la Mission Interservices de l'Eau et de la Nature (MISEN) du Var, relatives aux rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol et le sous-sol, en application de l'article R. 241-1 du Titre I du Livre II du Code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0) sont annexées au présent règlement.

Ces règles concernent tout projet d'une surface totale, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, supérieure à 1 ha.

Ces règles générales doivent être prises en compte dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages dans le département du Var.