

DÉPARTEMENT DU VAR (83)

COMMUNE DE VINON-SUR-VERDON (83560)

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## 3.1.1. REGLEMENT ECRIT – SUIVI DES MODIFICATIONS

Élaboration du PLU arrêtée le : ..../..../.....

Modification simplifiée n°1 approuvée le :  
..../..../.....

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

Av. de la Clapière,  
1, Rés. la Croisée des Chemins – 05200 EMBRUN  
Tél : 04.92.46.51.80  
[contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr) – [www.alpicite.fr](http://www.alpicite.fr)

# SOMMAIRE

|   |               |
|---|---------------|
| <b>SOMMAIRE</b>   | <b>2</b>      |
| <b>Sigles et abréviations</b>   | <b>3</b>      |
| <b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b>   | <b>4</b>      |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                       | <b>14</b>     |
| CHAPITRE I - ZONE UA - CENTRE HISTORIQUE  | 15            |
| CHAPITRE II - ZONE UB - AGGLOMERATION À DENSITE MOYENNE A FORTE                     | 24            |
| CHAPITRE III - ZONE UC – ZONE D’HABITATION À DENSITE MOYENNE                        | <b>3332</b>   |
| CHAPITRE IV - ZONE UD – ZONE A VOCATION D’HABITAT PAVILLONNAIRE PEU DENSE           | <b>4240</b>   |
| CHAPITRE V - ZONE UE - ZONE A VOCATION D’ACTIVITES ECONOMIQUES                      | <b>5149</b>   |
| CHAPITRE VI - ZONE UF – ZONE DEDIEE A L’AERODROME                                   | <b>5956</b>   |
| CHAPITRE VII - ZONE UP - ZONE A VOCATION EQUIPEMENTS PUBLICS                        | <b>6460</b>   |
| CHAPITRE VIII - ZONE UT – ZONE A VOCATION TOURISTIQUE                               | <b>7267</b>   |
| CHAPITRE IX - ZONE UX – ZONE A VOCATION d’exploitation de l’électricité et de l’eau | <b>8074</b>   |
| <b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>                   | <b>8578</b>   |
| CHAPITRE I - ZONE 1AU – ZONE A URBANISER  | <b>8679</b>   |
| CHAPITRE II - ZONE 2AU – ZONE A URBANISER   | <b>9587</b>   |
| <b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>        | <b>9991</b>   |
| CHAPITRE I - ZONE D’ACTIVITE AGRICOLE - ZONE A                                      | <b>10092</b>  |
| CHAPITRE II - ZONE NATURELLE – ZONE N   | <b>110101</b> |
| <b>Annexe 1</b>   | <b>120110</b> |
| <b>Annexe 2</b>   | <b>122112</b> |
| <b>Lexique</b>  | <b>123113</b> |
| Définitions et croquis explicatifs  | <b>123113</b> |



## Sigles et abréviations

CDNPS : Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages

CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

CU : Code de l'Urbanisme

DECI : Défense Extérieure Contre les Incendies

DPU : Droit de Prémption Urbain

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

EBC : Espaces Boisés Classés

ER : Emplacement Réserve

ERP : Etablissement Recevant du Public

HLL : Habitation Légère de Loisirs

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PMR : Personnes à Mobilité Réduite

SDP : Surface de Plancher



# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Vinon-sur-Verdon.

## ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en **4** zones délimitées sur les documents graphiques :

Les **zones urbaines** comprennent plusieurs secteurs :

- **UA** : centre historique
- **UB** : agglomération de densité moyenne à forte, extension du centre historique avec un sous-secteur :
  - UBi : soumis au risque inondation (zone bleue) en cas de rupture de digue
- **UC** : zone d'habitation à densité moyenne, constituée pour l'essentiel d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs
  - UCa : zone d'habitation à densité moyenne, secteur centre et quartier des Adrechs
  - UCai : zone d'habitation à densité moyenne, soumise au risques inondation (zone bleue) en cas de rupture de digue
  - UCb : zone d'habitation à densité moyenne, secteur de Pegouy
- **UD** : zone à vocation d'habitat pavillonnaire, éloignée du centre
  - UDa : zone d'habitation à densité moyenne
  - UDb : zone d'habitation à densité faible à moyenne
  - UDC : zone d'habitation à densité faible, assainissement non collectif
- **UE** : zone à vocation d'activités économiques, avec 2 sous-secteurs identifiés
  - UEc : secteur économique dédié à la caserne des pompiers et à des activités artisanales
  - UEi : zone d'activités du Pas de Menc, soumise au risque inondation (zone bleue) en cas de rupture de digue
- **UF** : zone dédiée à l'aérodrome
  - UFc : aérodrome, activités liées à l'aérodrome
  - UFx : aérodrome, pistes
- **UP** : zone dédiée aux équipements et installations publics
  - UPi : secteur du collège, soumis au risque inondation (zone bleue) en cas de rupture de digue
- **UT** : hébergements touristiques
- **UX** : installations d'exploitation de l'électricité de l'eau et du solaire
  - UX : centrale électrique de Boutre
  - UXi : installations de production hydroélectrique soumises au risque inondation
  - UXe : installations de production et d'exploitation de l'électricité solaire

Les **zones à urbaniser** sont :

- **1AU** : zone d'urbanisation future à équiper à vocation d'habitat / secteurs des Adrechs et de Pegouy
- **2AU** : zone d'urbanisation future, soumise à des travaux de sécurisation et d'équipements en termes de réseaux importants. Elle comprend 5 sous-secteurs :
  - 2AU : zone d'urbanisation future à équiper à vocation d'habitat / secteur des Adrechs
  - 2AUe : zone d'activités des Plaines
  - 2AUei : zone économique du Pas de Menc, soumise aux risques inondation en cas de rupture de digue (zone rouge).
  - 2AUai : zone urbaine centrale, soumise au risque inondation en cas de rupture de digue (zone rouge).
  - 2AUci : zone urbaine à densité moyenne, soumise au risque inondation en cas de rupture de digue (zone rouge).
  - 2AUt : zone touristique, camping et autres équipements touristiques

Les **zones agricoles** sont :

- **A** : zone agricole : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, avec deux sous-secteurs :





- Ai : agricole soumis au risque inondation
- Aj : jardins familiaux

Les **zones naturelles** sont :

- **N** : zone naturelle et forestière, secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (art. R.123-8 Code de l'Urbanisme), avec 4 sous-secteurs :
  - **Ne** : zone naturelle à vocation d'exploitation de carrières
  - **Nei** : zone naturelle à vocation d'exploitation de carrières soumise au risque inondation
  - **Nhi** : secteur bâti, hors zone urbaine, soumis au risque inondation
  - **Ni** : zone naturelle soumise au risque inondation
  - **Nli** : activités de loisirs et d'équipements sportifs, secteur soumis au risque inondation
  - **Ns** : activités sportives (ball-trap et équipements liés)
  - **Nt** : activités touristiques et de loisirs (hors hébergements)
  - **Nti** : activités touristiques (camping municipal), secteur soumis au risque inondation

### ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 15 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### ARTICLE 4 - ZONES DE BRUIT

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres identifiés aux documents graphiques sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du Var du 1<sup>er</sup> août 2014 relatif au classement des voies bruyantes.

*Cet arrêté et la carte sont donnés dans les annexes du PLU de Vinon-sur-Verdon*

### ARTICLE 5 - ZONES DE RISQUES

#### 5.1 Risque mouvement de terrain

La commune de Vinon-sur-Verdon est soumise au risque lié au mouvement de terrain. A ce titre, dans tous les cas, pour toute demande de travaux ou de permis de construire, il est nécessaire de faire réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'études spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions et d'ouvrages adaptées.

#### 5.2 Risque inondation

Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone avec des hauteurs d'eau et des vitesses variables. Le principal problème provient du développement des zones urbaines. Cela crée une imperméabilisation de certaines parties du bassin versant qui modifie fortement les conditions de ruissellement par :

- l'augmentation des volumes d'eau ruisselée (suppression de l'infiltration),
- l'accélération du transit des ruissellements vers le cours d'eau (diminution des temps de concentration), avec en conséquence une augmentation de l'intensité des crues en aval.

Les derniers documents évoquant ce risque sur le territoire communal :

- *Atlas des zones inondables du Var, dont la dernière mise à jour date du 29 juin 2011, établi par la DREAL PACA*
- Zonage du PPRi de juillet 2014 (document provisoire – Préfecture du var)

Ces documents n'ont pour le moment pas de valeur réglementaire (seuls les Plans de Prévention des Risques Inondations disposent de ce caractère réglementaire).

Toutefois cet affichage porte à la connaissance les zones inondables étudiées. Elles ne peuvent donc être ignorées, notamment dans le cadre de l'élaboration du PLU.



L'atlas des zones inondables met en évidence les modélisations des aléas inondations en cas de crue centennale, crue de référence. Ces modélisations sont réalisées à partir de la grille de définition de l'Etat pour des zones urbanisées. Le croisement des informations sur les vitesses (V), les hauteurs (H) et sur l'hydro géomorphologie du territoire permettent de définir le niveau d'aléa attendu :

- Aléa fort ( $H > 1$  m et  $V > 0.50$  m/s ou  $H > 0.5$  m et  $V > 1$  m/s),
- Aléa modéré ( $H < 1$  m et  $V > 0.50$  m/s ou  $H > 0.5$  m et  $V < 1$  m/s),
- Aléa résiduel (lit majeur, correspond à une crue exceptionnelle millénaire).

C'est à partir des aléas, que le niveau de risque est défini, et ce en fonction des différentes informations croisées et des enjeux de la commune.

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation est en cours d'élaboration (risque inondation et rupture de digues), et a fait l'objet d'études et d'un travail de concertation important.

La commune intègre ainsi dès à présent dans son PLU des prescriptions réglementaires prenant en compte les risques avérés en bord de Verdon, en se basant sur la version provisoire du zonage du PPRi de juillet 2014.

- Elle « gèle » ainsi toutes les zones urbaines soumises à un risque fort (zones rouges), au moyen d'un classement en zone inconstructible (2AUai, 2AUci, 2AUei, UXi).
- Les zones agricoles et naturelles, concernées par un risque fort, sont également indicées (Ai, Aji, Ni, Nhi, NLi).
- Pour les zones concernées par un risque faible à modéré (zone bleue), la commune a choisi d'indiquer également les dénominations des zones urbaines avec un « i » : UBai, UCai, UEi, UPi.
- Une bande de sécurité de 50 mètres d'inconstructibilité totale le long des berges du Verdon est reporté au plan graphique.

### 5.2.1 - Règles applicables dans les zones indicées « i » où le risque est avéré (2AUai, 2AUci, 2AUei, Ai, Aji, Ni, Nhi, NLi UXi)

- Des secteurs exposés aux risques compte tenu de l'importance des aléas ;
- Des secteurs non directement exposés aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements d'exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient apporter des risques ou en provoquer de nouveaux ;

dans lesquels, le principe est d'interdire les constructions, les ouvrages, les aménagements, les exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles nouveaux.

Au regard de l'analyse des enjeux et de l'intensité des aléas, cette zone comprend l'ensemble des secteurs exposés à un aléa inondation par débordement moyen, fort ou très fort à l'exception des centres urbains, ainsi que les secteurs d'aléa faible à modéré en zone peu ou pas urbanisée afin de préserver les champs d'expansion des crues ainsi que les capacités d'écoulement.

Les mesures d'interdiction ne font pas obstacle à la réalisation des travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du plan dans les limites déterminées par le règlement.

Les installations nécessaires à l'exploitation agricole dont l'activité a vocation à perdurer dans les zones inondables font l'objet de dispositions spécifiques selon la nature et l'intensité de l'aléa.

### 5.2.2 - Règles applicables dans les zones indicées « i » où le risque est faible à modéré (UBai, UCai, UEi, UPi)

**Dans ces zones, les constructions sont autorisées sous conditions.**

Sauf dispositions particulières à une sous-zone (cf règles applicables aux différentes zones urbaines / articles 1 et 2), les prescriptions générales qui s'appliquent sont les suivantes :

- La face supérieure du 1<sup>er</sup> plancher aménageable doit être implantée au minimum à 0.40 mètre au-dessus de la côte de la crue de référence ;
- Les constructions nouvelles doivent être pourvues de fondations résistantes aux affouillements, tassements et érosions localisées ;
- Les locaux d'habitations et leurs extensions devront être construits sur vide sanitaire ajouré sur au moins 50% de sa surface périmétrique ; l'axe des constructions étant situé dans le sens des écoulements ;
- Les locaux d'activités, les dépendances, les annexes aux habitations ainsi que les extensions de ces 3 types de locaux devront également être construits sur vide sanitaire ajouré sur au moins 50% de sa surface périmétrique (l'axe des constructions étant situé dans le sens des écoulements), ou pour des motifs de portance des planchers sur remblais. Dans ce dernier cas, les remblais ne devront pas dépasser 30% de l'emprise du terrain et ne pas faire l'objet d'opposition au titre du code de l'environnement ;



- Les piscines devront être affleurantes et balisées jusqu'au minimum 0.20 m au-dessus de la cote de la crue de référence pour pouvoir être identifiées en cas de crue ;
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments implantés et régulièrement autorisés antérieurement à l'approbation du plan, sont autorisés à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et/ou des personnes ;
- Les travaux de sécurisation permettant aux personnes d'atteindre les zones de refuge, ou à défaut les toitures, sont autorisées ;
- les travaux de création, d'extension ou d'aménagement d'infrastructures et de réseaux (eau, énergie, télécommunication) ainsi que les équipements liés à leur exploitation, aux conditions :
  - de prendre toutes les dispositions constructives visant à diminuer la vulnérabilité et à permettre un fonctionnement normal ou, à minima, à supporter sans dommages structurels une crue torrentielle ;
  - de ne pas aggraver l'impact des crues, de ne pas augmenter le risque ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs. Ces aménagements ne pourront être mis en œuvre qu'à condition qu'ils ne fassent pas l'objet d'opposition au titre du Code de l'Environnement ;
- les clôtures doivent assurer l'équilibre hydraulique. A titre d'exemple seront autorisés :
  - les murs bahut seront inférieurs ou égal à 40cm de haut, surmontés d'un grillage de maille 150x150 ou de grilles espacées de 10cm minimum, et devront permettre la circulation des eaux de décrue par réalisation d'ouvertures de 20 cm de large tous les 1.50 mètres.

**Dans ces zones, sont interdits :**

- la construction et l'extension des bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou pour le maintien de l'ordre public ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ;
- la construction, l'extension ou l'aménagement des sous-sols, caves, parc de stationnement enterrés situés sous le niveau de la cote de la crue de référence ;
- la construction ou l'extension de tous les ERP de 1°, 2° catégorie ;
- la construction ou l'extension de tous les ERP de 4° et 5° catégorie de type R, U et J ;
- dans les ERP de 4° et 5° catégorie de type O, l'aménagement de chambres dont le plancher est situé en dessous de la cote de référence + 0,40 m ;
- l'aménagement d'aires de jeux comportant des installations ou des investissements lourds ;
- la création ou l'extension de campings et de stationnement de caravanes ou accueillant des habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, de parc résidentiels de loisirs et d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- des stationnements collectifs de caravanage, résidences mobiles de loisir, habitations légères de loisir, bateaux et tout autre objet susceptible d'être mis en flottaison et de créer des embâcles ;
- la création ou l'extension de stockage de carburant ou tout autre produit polluant :
  - si il n'est pas lesté ou arrimé au sol l'empêchant ainsi de flotter et d'être emporté par la crue ;
  - si les émergences ne sont pas situées au-dessus de la cote de la crue de référence + 0,40 m afin d'éviter toute pollution du milieu lors de la crue ;
- la création de remblais sauf ceux strictement nécessaires aux constructions, ouvrages, aménagements autorisés dans les zones ou régulièrement édifiés antérieurement au présent plan ;
- la création de clôtures, haies contiguës, murs, etc. qui ne permettent pas l'équilibre hydraulique.

**Par dérogation aux dispositions ci-dessus et sous réserve d'être motivé au regard du développement urbain de la commune sont autorisés :**

*Dans l'ensemble des sous-zones avec une  $H < 0,50m$  (se reporter la version provisoire du zonage du PPRI de juillet 2014) :*

- la construction ou l'aménagement de stationnements en sous-sol à condition que les accès et les émergences soient situés au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de la crue de référence et qu'un cuvelage soit réalisé. De plus, l'accès devra être situé sur la face opposée au courant.

*Dans l'ensemble des sous-zones bleues avec une  $H < 0,50m$  et  $V < 0,50 m/s$  (se reporter la version provisoire du zonage du PPRI de juillet 2014) :*

- l'implantation des magasins de grande surface d'une superficie inférieure à 1000 m<sup>2</sup> de surface commerciale de vente ainsi que l'extension limitée à 20% des grandes surfaces existantes à condition que :
  - La face supérieure du premier plancher aménageable soit implantée au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la cote de la crue de référence ;
  - la construction soit bâtie sur vide sanitaire ou pour des motifs de portance des planchers sur remblais. Dans ce dernier cas, la construction ne dépassera pas 30% du terrain d'assiette (existant et extension cumulée) ;
  - la sécurité des personnes se trouvant à l'intérieur du magasin ou sur son parking soit assurée ;



- la commune soit abonnée à un système de prévision de la météo et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) en articulation avec le Plan de Mise en Sécurité de l'Etablissement ;
- l'implantation d'ERP de 3° catégorie à condition que:
  - La face supérieure du premier plancher aménageable soit implantée au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la cote de la crue de référence ;
  - la construction soit bâtie sur vide sanitaire ou pour des motifs de portance des planchers sur remblais. Dans ce dernier cas, la construction ne dépassera pas 30% du terrain d'assiette (existant et extension cumulée) ;
  - la sécurité des personnes se trouvant à l'intérieur de l'établissement ou sur son parking soit assurée ;
  - la commune soit abonnée à un système de prévision de la météo et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) en articulation avec le Plan de Mise en Sécurité de l'Etablissement ;
- les extensions des établissements sensibles aux conditions cumulatives suivantes :
  - Que l'avantage du projet par rapport à une implantation sur un terrain non exposé au risque inondation par une étude technico-économique soit démontré ;
  - que la face supérieure du premier plancher aménageable soit implantée au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de la crue de référence ;
  - que cette extension ne conduise pas à classer l'ERP dans une catégorie supérieure ;
  - que la sécurité des personnes soit assurée, de ne pas provoquer de nouveaux risques et tendre à diminuer la vulnérabilité de l'existant ;
  - sous réserve de non opposition au titre du code de l'environnement ;
  - la commune soit abonnée à un système de prévision de la météo et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) en articulation avec le Plan de Mise en Sécurité de l'Etablissement ;

### 5.3 Risque retrait-gonflement des argiles

La commune de Vinon-sur-Verdon est soumise au risque lié au retrait gonflement des argiles allant d'un aléa faible sur tout le territoire à moyen sur certaines parties.

A ce titre, dans tous les cas, pour toute demande de travaux ou de permis de construire, il est nécessaire de faire réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'études spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions et d'ouvrages adaptées.

Même dans les secteurs d'aléa nul, peuvent se trouver localement des zones argileuses d'extension limitée, notamment dues à l'altération localisée des calcaires ou à des lentilles argileuses non cartographiées, et susceptibles de provoquer des sinistres.

### 5.4 Risque sismique

Le territoire de la commune est situé dans une zone de sismicité 4. En conséquence, les projets doivent être réalisés suivant les principes de l'arrêté « bâtiments » du 22 octobre 2010.

### 5.5 Risque feux de forêts

Le risque feux de forêts ne fait l'objet d'aucun PPR.

Le département du Var vient de se doter d'un Règlement Départemental de Défense Extérieurs Contre l'Incendie (RDDECI), en date du 10 février 2017.

*Cet arrêté est intégré dans les annexes du PLU de Vinon sur Verdon  
et doit être pris en compte pour tout projet en zones U, AU, N, A*

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire est prévue notamment par le code forestier (les articles L.134-5, L.134-6 et L.134-15 du code forestier).

L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

- 1° Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres ;
- 2° Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;
- 3° Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- 4° Dans les zones urbaines des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; le représentant de l'Etat dans le département peut, après avis du conseil municipal et de la commission départementale compétente en matière de sécurité et après information du public, porter l'obligation énoncée au 1° au-delà de 50 mètres, sans toutefois excéder 200 mètres ;





5° Sur les terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1, L. 322-2 et L. 442-1 du code de l'urbanisme ;

6° Sur les terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-4 et L. 444-1 du même code.

Pour tout projet de construction en zone à risque, il est de la responsabilité de son propriétaire de prévoir et de s'assurer de sa mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences.

Ces dispositions viennent en complément de celles imposées par ailleurs par les règlements de sécurité contre l'incendie relatifs aux ERP, aux immeubles d'habitations et aux ICPE.

*Ces dispositions sont données dans les annexes du PLU de Vinon-sur-Verdon  
(« Dispositions constructives générales- DDSIS Var »)*

Dispositions à prendre en compte en fonction des zones :

- Toutes les zones U : la poursuite de l'urbanisation doit s'accompagner d'un certain nombre d'aménagements en terme d'accès et voirie (élargissements, aires de retournement) et de débroussaillage ;
- Toutes les zones AU : l'ouverture à l'urbanisation devra s'accompagner d'un certain nombre d'aménagements en terme d'accès et voirie, d'espaces naturels (libres et plantations), de caractéristiques des terrains ;
- En zones A et N : la prise en compte du risque incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 et R 111.5 du code de l'urbanisme pour tout projet.
- 

*Toutes ces dispositions sont déclinées dans les annexes du PLU de Vinon-sur-Verdon  
(« Annexes réglementaires-DDSIS Var »).*

Sont également à prendre en compte les arrêtés Préfectoraux du Var du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en EBC sous certaines conditions, et du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé.

*Ces arrêtés sont donnés dans les annexes du PLU de Vinon-sur-Verdon*

## **ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Conformément au Code de l'Urbanisme la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté dans les deux cas suivants :

- quand le bâtiment se situe dans un emplacement réservé.
- quand il a été détruit par un risque de grande ampleur qui était à l'origine du classement en zone inconstructible au présent PLU de la zone concernée sauf mention contraire aux plans de risques.

Peut être autorisée également, sous réserve du respect du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, excepté quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé ou en zone de risque identifié au présent PLU de la zone concernée

## **ARTICLE 7 - VALLONS ET COURS D'EAU - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BERGES**

La couverture des vallons est interdite sauf pour des ouvrages publics ou des accès.

Le long des cours d'eau, ruisseaux, fonds de vallon y compris les canaux et collecteurs, une marge de recul est instaurée en tout point des constructions, sous-sols et saillies compris.

A l'exclusion des ouvrages de protection des berges qui devront être réalisés au gabarit autorisé, la marge de recul s'applique à une bande de :

- 5 mètres de largeur à partir de chacune des rives et haut de berge de tous les cours d'eau, ruisseaux, canaux et collecteurs ;
- 10 mètres centrés sur l'axe des fonds de vallon.



Les riverains des ruisseaux, même secs, ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les ruisseaux ou /et canaux se trouvant à l'intérieur de propriétés privées doivent être entretenus par le propriétaire des lieux.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

#### **ARTICLE 8 - LES DEFRICHEMENTS**

Les défrichements, conformément au Code de l'Urbanisme, s'entendent comme « toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière... », sont régis par les articles L 311-1 à L 315-2 et R 311-1 à R 313-3 du code forestier, et concernent les bois communaux ainsi que les bois particuliers.

Il est obligatoire de demander une autorisation administrative de défrichement avant tout défrichement. Il doit être signalé que l'obtention de l'autorisation de défricher peut être refusée ou peut être conditionnée à la mise en œuvre de mesures compensatoires dans certains cas.

*La carte de la zone soumise au défrichement, en date de 2017, est donnée dans les annexes du PLU de Vinon-sur-Verdon.*

#### **ARTICLE 9 - ZONES DE SENSIBILITE ARCHEOLOGIQUE**

Dans les zones d'intérêt historique, la présence probable de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de la Sous-Direction de l'archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux...), il est recommandé au maître d'ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à la direction des antiquités de la région Provence Alpes Côte d'Azur, dès que des esquisses des plans de constructions sont arrêtées.

Cette procédure permet de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Par ailleurs, le décret n°86-192 du 5 février 1986 a institué une procédure de consultation préalable du directeur des antiquités lorsque des travaux prévus dans un site archéologique peuvent compromettre la conservation ou la mise en valeur de ce site. Il résulte du décret précité qu'un permis de construire qui serait instruit sans cette consultation préalable serait entaché d'illégalité.

#### **ARTICLE 10 - MESURES ENVIRONNEMENTALES**

La taille des locaux des ordures ménagères peut être bonifiée pour la réalisation du tri sélectif ou le compostage des déchets organiques.

L'implantation des locaux de collecte des déchets ménagers n'est pas réglementée.

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages.

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est encouragée.

Par leur architecture et leur implantation, les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.



Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables, est autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

#### **ARTICLE 11 - ENTRÉES DE VILLE**

Les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme issues de la loi dite « Barnier », s'appliquent aux abords de la RD 554 dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe selon les secteurs délimités dans les documents graphiques du PLU :

- hors parties actuellement urbanisées
- hors secteurs dont les dispositions réglementaires du PLU ont valeur de projet urbain au sens de cet article.

Ces dispositions rendent nécessaires des études précisant les conditions d'urbanisation aux abords immédiats de ces voies, et prenant en compte notamment les aspects urbains, architecturaux, paysagers, de sécurité et de nuisances.

#### **ARTICLE 12 – APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article R.151.21 du Code de l'Urbanisme dispose que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont l'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.

L'application des règles doit donc être comprise au cas par cas, construction par construction.

#### **ARTICLE 13 – OUVRAGES ELECTRIQUES**

Le Réseau de Transport d'Electricité, afin de préserver la qualité et la sécurité du transport d'énergie électrique, doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité.

Ainsi, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés, sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement, et dans le respect des habitats d'espèces protégés.

#### **ARTICLE 14 – ASSAINISSEMENT**

Règles d'implantation des stations de traitement des eaux usées, conformément à l'arrêté du 21 juillet 2015 Arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

(article 6)

*Les stations de traitement des eaux usées sont conçues et implantées de manière à préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires. Cette implantation tient compte des extensions prévisibles des ouvrages de traitement, ainsi que des nouvelles zones d'habitations ou d'activités prévues dans les documents d'urbanisme en vigueur au moment de la construction.*

*Les stations de traitement des eaux usées sont implantées à une distance minimale de cent mètres des habitations et des bâtiments recevant du public.*

#### **ARTICLE 15 – ZONES STRATEGIQUES POUR LA RESSOURCE MAJEURE POUR L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

La commune de Vinon-sur-Verdon compte deux zones stratégiques.

Certaines orientations sont à prendre en compte pour les secteurs concernés en A et N :

- encourager la poursuite des pratiques respectueuses de l'environnement (agriculture raisonnée voire biologique),
- réduire l'utilisation de produits phytosanitaires par les collectivités et les gestionnaires de réseaux,



- stopper l'étalement de l'urbanisation, afin de préserver les possibilités d'implantation et d'exploitation de nouveaux captages dans les alluvions,
- maîtriser la gestion des eaux pluviales et des eaux usées sur les secteurs urbanisés,
- limiter l'implantation d'industries ou d'activités présentant des risques de contamination pour la nappe alluviale,
- généraliser les systèmes d'auto surveillance pour les industriels ou les aménageurs déjà en place,
- privilégier l'AEP par rapport aux autres usages de l'eau souterraine.

*La carte de localisation des zones stratégiques pour la ressource en eau est donnée dans les annexes du PLU de Vinon-sur-Verdon.*

*Des prescriptions sont également données dans le document intitulé « Identification et préservation des ressources majeures pour l'alimentation en eau potable Alluvions de la moyenne Durance et de ses affluents (Asse, Bléone, Verdon) », donné également dans les annexes du PLU.*

## **ARTICLE 16 – STATIONNEMENT**

### Stationnement automobile :

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur de 5.00 m, sauf pour les places PMR pour lesquelles la largeur est portée à 3.30 m, la pente maximum à 2 % et pour lesquelles une bande d'aisance de 0.80 m doit être créée pour rejoindre un trottoir, un espace piétonnier ...

Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Stationnement des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route) :

### Caractéristiques de l'espace réservé au stationnement des vélos tel que réglementé ci-dessous :

L'espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé de la construction (le pétitionnaire devra se renseigner utilement sur les règles applicables au moment de son projet).

### Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation (ou assimilé) :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

### Pour les nouvelles constructions à destination industriel (ou assimilé) :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

### Pour les nouvelles constructions à destination de services publics (ou assimilé) :

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

### Pour les nouvelles constructions à destination de commerces (ou assimilé) :

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.



Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments.

*Pour les constructions à destination de bureaux (ou assimilé) :*

**Lorsque les bâtiments à usage principal de bureaux, dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1er janvier 2012, ne comportant pas de logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, possèdent les caractéristiques suivantes :**

- Capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places ;
- Un unique propriétaire et un unique locataire des locaux et du parc de stationnement,

le propriétaire équipe le bâtiment d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cette obligation est satisfaite par la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à l'intérieur du bâtiment ou par la création de cet espace à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace peut également être réalisé sur des emplacements destinés au stationnement automobile existant.

**Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.**

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

*Pour les autres destinations, le stationnement des vélos n'est pas réglementé.*

Dans tous les cas, La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

#### **ARTICLE 176 – Les éléments soumis à Autorisations d'Urbanisme**

Pour toutes les zones, les travaux de démolitions, de clôtures ainsi que de ravalements de façades, sont soumis à Autorisations d'Urbanisme, en application respectivement des dispositions des articles R.421-12 d) et R.421-17-1 du Code de l'urbanisme



## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## CHAPITRE I - ZONE UA - CENTRE HISTORIQUE

### Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre historique de la commune. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces et services qui en sont le complément habituel.

Elle se caractérise par une implantation dense, et le plus souvent, continue à l'alignement des voies. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre continu et composent l'enveloppe générale de l'agglomération, la variété et la richesse des espaces publics.

### ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visés à l'article UA2.
- La destruction des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (liste détaillée en annexe du PLU)

### ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, ...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

#### Sont autorisées sous conditions les occupations du sol suivantes :

- Pour toute opération d'habitat, que ce soit pour de la construction neuve et pour des modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division, il est imposé :
  - Opération de 4 à 10 logements : 25 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif conventionné. Le nombre de logements locatifs conventionnés, répondant aux critères de l'article 55 de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.
  - Opération de 11 logements et plus : 30 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au locatif conventionné. Le nombre de logements locatifs conventionnés, répondant aux critères de l'article 55 de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- la reconstruction à l'identique de constructions existantes en cas de sinistre postérieur à la date d'approbation du PLU. Cette reconstruction ne sera pas autorisée si le terrain se situe dans une zone de risque majeur de feux de forêt.
- les piscines sur les parcelles supportant une construction à usage d'habitation
- les abris de jardin dont la surface de plancher n'excède pas 12 m<sup>2</sup>.
- la restauration des éléments de patrimoine (bâtiments, constructions, ouvrages, etc.) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de l'élément identifié.

## ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIES

### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants, les commerces, services et équipements publics.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

### Voiries

Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité, notamment liées aux exigences du SDIS (données dans les annexes réglementaires du PLU).

## ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) au droit du domaine public. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

### Assainissement

#### Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe conformément aux dispositions du règlement communal du Service de l'assainissement et du Schéma Directeur d'Assainissement.
- Les eaux usées provenant des rejets industriels devront être préalablement traitées conformément à la réglementation sanitaire et la législation sur la protection de la nature et de l'environnement en vigueur avant leur rejet dans le réseau public.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

#### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ou vers le réseau collecteur prévu à cet effet. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services en charge de la compétence eaux pluviales~~des services techniques de la Commune~~, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.
- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, etc..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les ouvrages nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- Dans tous les cas, il pourra être exigé un dispositif individuel ou collectif de rétention des eaux d'orage en fonction du projet envisagé. Le volume de rétention du bassin devra être calculé en fonction de la nature des sols, conformément à l'annexe réglementaire.
- En cas d'impossibilités techniques liées au bâti historique, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau pluvial public et les fossés si le réseau pluvial public n'existe pas.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

### **Incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être posés sur la façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

## **ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment déjà en retrait ou qu'il intéresse un ensemble de parcelles sur un îlot à remodeler.
- lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement,
- lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait.

Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres des voies et emprises publiques.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, en particulier scolaires et sportifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 m.

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si la parcelle contigüe comporte une construction implantée sur la limite séparative avec une façade mitoyenne aveugle, dans la limite du gabarit des constructions voisines ;
- si la construction projetée est une annexe dont la hauteur sur limite est inférieure ou égale à 3 m, et dans la limite de 20% du linéaire de la limite séparative concernée
- s'il s'agit d'un projet commun de constructions neuves contigües.

Les piscines doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance (D) comptée horizontalement entre tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne et le point bas le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ( $D=H/2$  avec un minimum de 3 mètres).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes en rez-de-jardin, aux piscines et leurs annexes (locaux techniques des piscines).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, en particulier scolaires et sportifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

### ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

(CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)

Non réglementé.

### ARTICLE UA.10 - HAUTEUR

#### Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)

~~La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.~~

Le mode de calcul de la hauteur est précisé dans le lexique disponible à la fin du présent règlement.

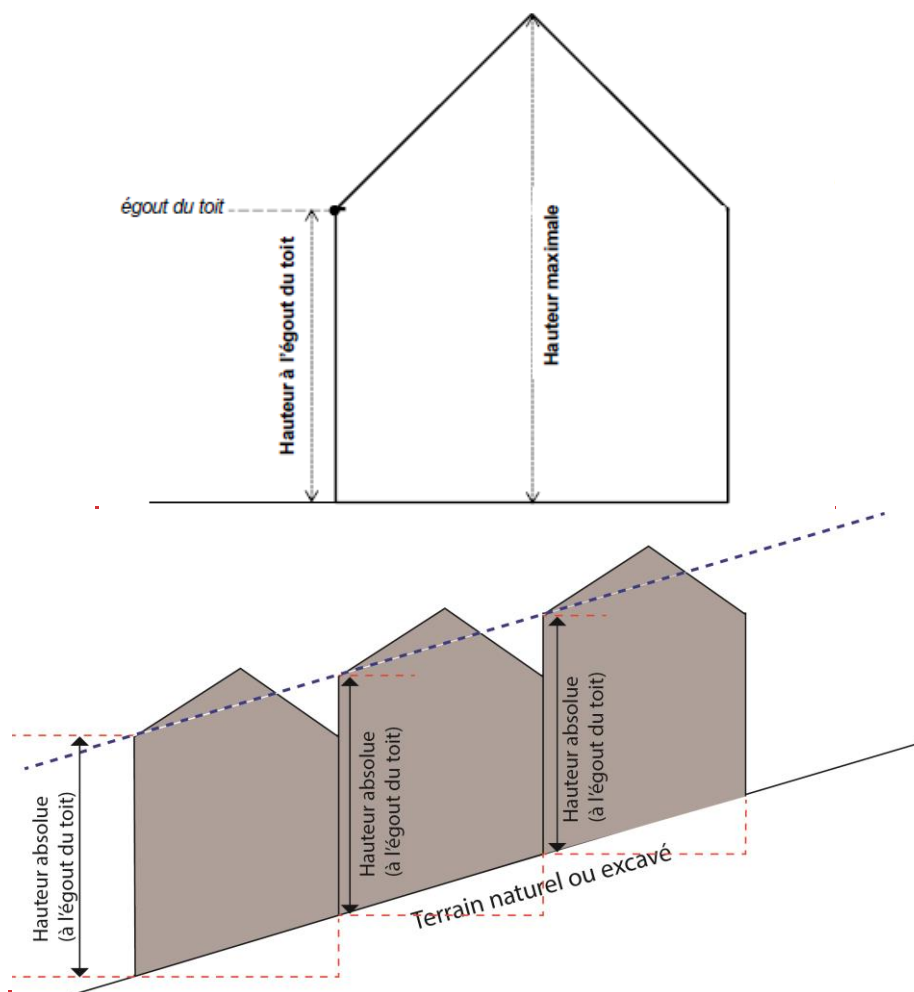
#### Hauteur maximale (=hauteur au faîtage)

La hauteur maximale devra être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

La hauteur des constructions nouvelles doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des immeubles existants situés dans le même alignement sans toutefois pouvoir excéder 12 mètres (r+3).

La différence de hauteur entre 2 constructions mitoyennes, ou deux volumes de la même construction, ne doit pas excéder un niveau.

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées : il s'agit du point le plus haut de la construction.





Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Le volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement.

## ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

Pour tout projet, l'avis d'un architecte conseil pourra être sollicité par la commune. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de prendre attache auprès de ce service dès la conception du projet.

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, 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 urbain.

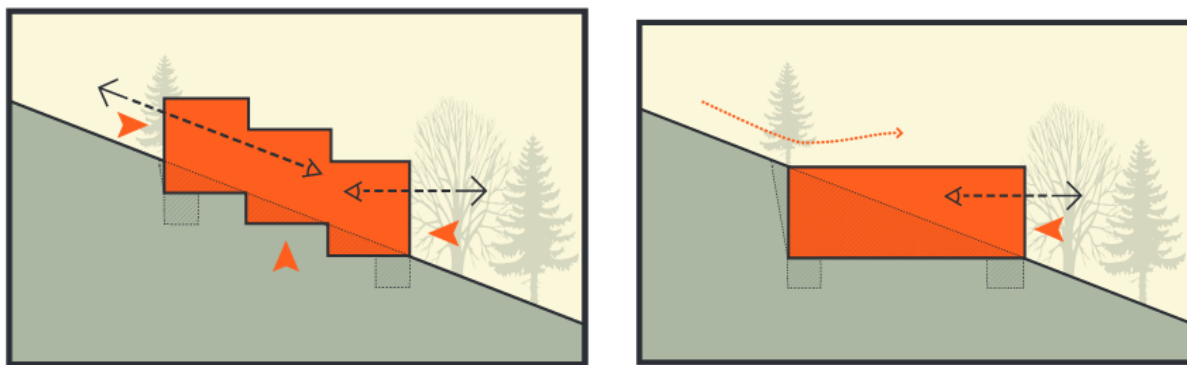
~~Tout projet d'architecture contemporaine et/ou de restauration de bâtiments existants intégrant des dispositifs favorisant les économies d'énergies, mettant en œuvre une approche bioclimatique ou utilisant des énergies renouvelables, pourra être soumis à l'avis préalable d'un architecte conseil.~~

Des projets d'ensemble d'architecture contemporaine affirmée peuvent être autorisés à condition qu'ils s'insèrent, en accompagnement ou en opposition, dans les façades avoisinantes.

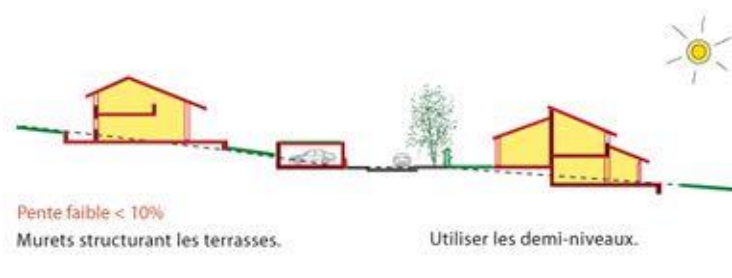
L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

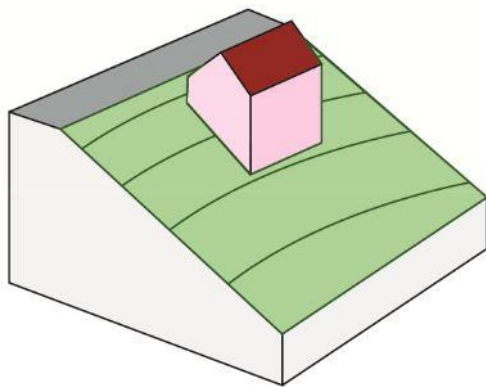
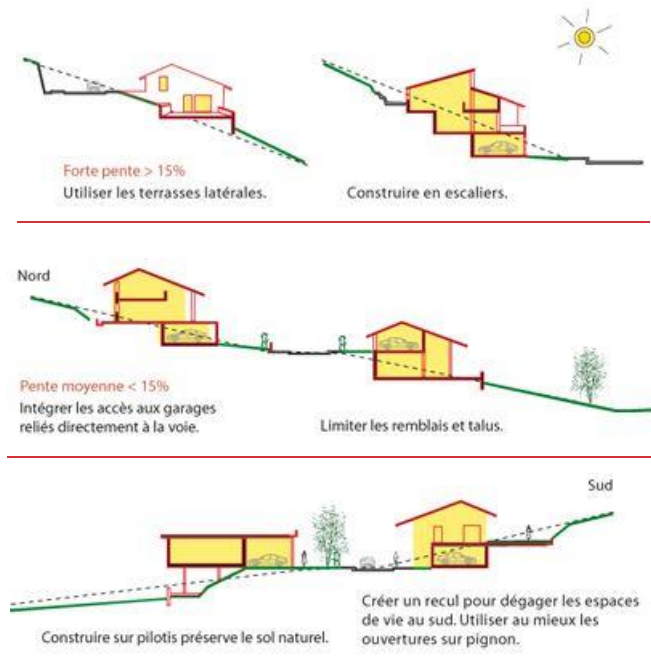
### Adaptation au terrain

Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements doivent être, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. Une attention particulière sera faite à l'insertion des constructions dans la pente. Les constructions de types en cascade ou encastrée seront privilégiées lorsque la pente le permet (voir schémas ci-dessous).

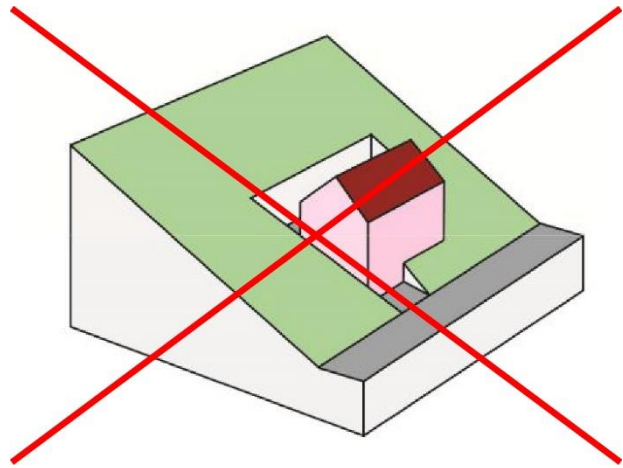


*Fiche pratique CAUE.*





Oui



Non

L'orientation des constructions doit se faire, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

### Les toitures

- Elles sont simples, généralement à deux pentes opposées : la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30 %.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou similaires. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les toits terrasses et terrasses découvertes par échancrure de la toiture peuvent être admises, ~~après avis favorable de l'architecte conseil~~, dans le cadre de projet d'architecture contemporaine.
- Les tropéziennes sont admises.
- Lorsqu'elles sont utilisées, les génoises seront à deux rangs au moins pour les bâtiments comportant des niveaux. Elles régneront en égout du toit, jamais en pignon.
- Les souches de cheminée doivent être simples, ouvertes en plein vent, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

### Les façades et leurs ouvertures

- Fenêtres et portes-fenêtres seront ~~de préférence~~ de proportion nettement plus haute que large, à l'exception des rez-de-chaussée des projets de façade d'architecture contemporaine affirmée, et des rez-de chaussée traités comme une devanture.
- Aucun percement ne devra être réalisé sur les façades implantées en limite(s) séparative(s).

- Toute fermeture de baie préexistante possédant un encadrement en pierres taillées est interdite ; pourront déroger à la règle les baies dont la fermeture se justifie par l'aménagement intérieur, dans ce cas, elles seront traitées en niche, le fond enduit se situant à vingt centimètres du parement extérieur de façade.
- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de préférence en cuivre et en zinc. Les descentes d'eaux usées apparentes en façade seront supprimées dans la mesure du possible et déplacées à l'intérieur de l'immeuble ou encastrées dans l'épaisseur du mur.

#### Les enduits de façades

Les maçonneries de blocs de béton ou de briques, ou tout autre matériau destiné à être enduit ne devront pas être laissées nues, et Les enduits des façades devront être réalisés sur l'ensemble des bâtiments et des murs de clôtures.

Les pétitionnaires ~~de permis de construire~~ devront se conformer à la palette de couleur teintes du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Var (CAUE) disponible en mairie, annexée au présent règlement.

Les enduits de façades devront respecter les prescriptions ci-après :

- Les façades de faible superficie peuvent recevoir une coloration soutenue ;
- À l'inverse, on choisira une teinte plus claire pour les façades ayant une surface très importante.
- Les couleurs doivent être différentes entre façades mitoyennes pour traduire clairement le parcellaire.
- Mortier : chaux blanche ou grise à l'exclusion de ciment, sable ocré si la teinte naturelle est recherchée.
- Enduit : la finition sera « frotassé fin teinté dans la masse » et l'enduit sera coloré par un badigeon de chaux pigmenté. Toute réfection d'enduit devra se faire de manière à conserver un matériau compatible avec la maçonnerie existante.
- Badigeon au lait de chaux autorisé notamment pour les ravalements de façades dont l'enduit est en bon état.
- Les parties en pierres s'appareillées destinées à être vues, murs en pierres de taille, soubassements, encadrement de baies chaînages d'angles, moulures, bandeaux, sculptures ne doivent pas être supprimées, peintes ou enduites. La teinte naturelle de la pierre sera conservée.

#### Sont interdits

- ~~De manière générale,~~ Le décroustage des façades visant à laisser apparentes des pierres non appareillées.
- Les enduits au ciment, trop rigides et étanches pour ce type de construction.
- Les revêtements plastiques épais.
- Les plaquages de pierres.
- Toutes imitations de matériaux, tels 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 d'enduits.

#### Les menuiseries

Les matériaux et peintures des menuiseries devront être réalisés selon les prescriptions ci-après :

- Porte de garage de préférence en bois, à l'exclusion de toute porte à châssis métallique. Peinture non blanche.
- Porte d'entrée : restauration à l'identique, dans le style des portes villageoises provençales en s'inspirant de la fiche annexée au présent règlement, bois apparent, ou peinture non blanche.
- Volets à barre et montant de préférence en bois, peints non blanc.  
Les fenêtres de toit seront en PVC, aluminium ou en bois, et l'étanchéité devra être non visible.

#### Devantures

- Les devantures commerciales devront avoir un aspect architectural compatible avec le bon ordonnancement de la rue et en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les devantures ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.
- Les devantures seront établies en retrait par rapport à l'aplomb de la façade.
- Elles devront par ailleurs être conformes aux dispositions de la charte signalétique du Parc Naturel Régional du Verdon et du règlement local de publicité (RLP) s'il existe, mise à disposition du public aux services techniques de la mairie.

#### Les clôtures

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m la hauteur se mesurant par rapport au terrain naturel sauf :
  - Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, où il est autorisé sur la limite séparative perpendiculaire à la ligne de plus grande pente, de réaliser une clôture d'une hauteur maximale de 2,40 m par rapport au terrain naturel uniquement si elle respecte les conditions suivantes :
    - Une partie qui pourra être constituée d'un mur de clôture qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais : 1,30 m maximum ;



- Une partie constituée d'une clôture à clairevoie (type grillage souple ou rigide, éléments de ferronnerie ...) faisant office de garde-corps : 1,10 m maximum.  
L'application de cet aménagement de hauteur est conditionnée à la présentation sur le plan masse de côtes altimétrique effectuées par un géomètre.
- Pour les clôtures situées sur un mur de soutènement (cf. lexique) la hauteur de la clôture est limitée à 1,10 m et à clairevoie si la hauteur de l'ensemble est supérieure à 1,70 m par rapport au pied du mur. Dans le cas contraire la clôture aura une hauteur maximale de 1,70 m.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain.
- Pour tous les terrains jouxtant des parcelles agricoles, devront être prévus des aménagements paysagers limitant au maximum l'impact visuel, en privilégiant des haies végétales.
- La réalisation de ces clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal.
- Elles ne devront pas faire obstacle à une visibilité satisfaisante eu égard à la sécurité routière.
- L'ouverture des portails d'entrée devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété (ou coulissant, hors du domaine public).

#### Les réseaux électriques et télécommunication

- Généralement implantés le long des génoises ou en façade, les réseaux électriques seront dissimulés à peu de frais par une mise en peinture de même coloration que leur support.
- Dans le cas des réseaux de télécommunication, des solutions d'amélioration pourront cependant s'opérer à travers des regroupements placés judicieusement avec des passages sous goulotte ou dans des fourreaux à encastrier dans l'enduit.
- Les câbles d'antenne de télévision devront disparaître des façades, leur passage à l'intérieur se fera en toiture.

#### Divers

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sous condition d'insertion architecturale.
- L'implantation de paratonnerre et antenne est autorisée sous réserve d'être le moins visible possible depuis l'espace public.
- La pose apparente en façades et pignons de canalisations de gaz et d'eaux usées est interdite.
- La pose d'appareillages techniques (des paraboles de réception) en saillie sur les murs des façades et pignons, dans les baies est interdite.
- Les climatiseurs, pompes à chaleur, appareillages techniques etc. ne devront pas être en saillie sur l'espace public. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ils pourront être cachés par un dispositif adapté (grille, volet ...) respectant la qualité architecturale de la façade.
- Les boîtes aux lettres devront être intégrées en façade ou au mur de clôture sans former saillie.

### **ARTICLE UA.12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.

Le stationnement des véhicules de société, de chantiers (bétonnières toupie, camions de chantier, ou engins de manutention ou équivalent) devra être assuré à l'intérieur des locaux ou des parcelles de l'établissement considéré, en aucune manière sur les emplacements de stationnement communaux.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Cet article est non réglementé en cas d'impossibilité technique démontrée d'accès en voiture jusqu'à la propriété concernée. Il pourra être demandé dans ce cas de prévoir un stationnement dans un rayon de 300 mètres de la propriété ou une concession dans un parc privé ou public.

#### **Le stationnement des véhicules automobiles :**

- Pour les logements :
  - Pour les constructions neuves et les démolitions/reconstructions : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP supplémentaire ainsi qu'un minimum d'une place par logement supplémentaire créé,
  - Pour les changements de destination, la réhabilitation, la restauration de bâtiment existant : non réglementé,
- Pour les hôtels, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme : une place par chambre,

- Pour les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : une place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP et une place par bureau,
- Pour les autres établissements : Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **Le stationnement des vélos et des 2 roues/cycles :**

~~Voir les dispositions de l'article 16 des dispositions générales du présent règlement. Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP ;~~

- ~~— Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m<sup>2</sup> de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP.~~

~~Il en est de même pour tout changement de destination.~~

~~La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.~~

#### **ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations d'essences du pays non allergènes.

De façon générale, pour tous les terrains jouxtant des parcelles agricoles, devront être prévus des aménagements paysagers limitant au maximum l'impact sur les terres agricoles, avec la mise en place de mesures de protection en bordure de parcelles de type haies végétales.

#### **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions à usage d'habitat collectif privilégieront une double orientation des logements.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, seront privilégiés :

- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Enfin, le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques.

#### **ARTICLE UA.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a changement de destination en habitation, bureaux, commerce, artisanat et hébergement hôtelier.



## CHAPITRE II - ZONE UB - AGGLOMERATION À DENSITE MOYENNE A FORTE

### Caractère de la zone

La zone UB correspond à l'extension du centre historique dont les constructions sont édifiées en ordre semi-continu. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces et services qui en sont le complément habituel.

Elle comporte un sous-secteur UBai soumis à des risques d'inondation (zone bleue) en cas de rupture de digue.

**Tout aménagement ou construction réalisé dans la zone UB (quartier des Adrechs) devra être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intitulée « La densification du quartier des Adrechs », et notamment au niveau des densités minimales prévues (nombre de logements / hectare).**

### ARTICLE UB.1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdites

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les parcs d'attractions,
- les carrières,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visés à l'article UB.2.
- La destruction des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (liste détaillée en annexe du PLU)

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, ...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, des occupations du sol sont interdites : se référer à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

### ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, ...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

#### Sont autorisées sous conditions

- Pour toute opération d'habitat, que ce soit pour de la construction neuve et pour des modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division, il est imposé :
  - Opération de 4 à 10 logements : 25 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif conventionné. Le nombre de logements locatifs conventionnés, répondant aux critères de l'article 55 de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.
  - Opération de 11 logements et plus : 30 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au locatif conventionné. Le nombre de logements locatifs conventionnés, répondant aux critères de l'article 55 de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.
- A l'exception des garages (ou autre stationnement couvert pour véhicules), les annexes et abris de jardins ne devront pas excéder 12 m<sup>2</sup> de surface total de plancher.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

- la restauration des éléments de patrimoine (bâtiments, constructions, ouvrages, etc.) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de l'élément identifié.

### **ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants, les commerces, services et équipements publics.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

#### **Voiries**

Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité, notamment liées aux exigences du SDIS (données dans les annexes règlementaires du PLU).

### **ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) au droit du domaine public. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.
- Les eaux par captage privé (de type forage) sont autorisées, sous réserve qu'elles ne soient pas maillées avec le réseau d'eau potable public.

#### **Assainissement**

##### ***Eaux usées***

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe conformément aux dispositions du règlement communal du Service de l'assainissement et du Schéma Directeur d'Assainissement.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement prévu au schéma directeur d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- Les eaux usées provenant des rejets industriels devront être préalablement traitées conformément à la réglementation sanitaire et la législation sur la protection de la nature et de l'environnement en vigueur avant leur rejet dans le réseau public.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

##### ***Eaux pluviales***

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ou vers le réseau collecteur prévu à cet effet. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services en charge de la compétence eaux pluviales des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités



d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.

- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, etc..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les ouvrages nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- Dans tous les cas, il pourra être exigé un dispositif individuel ou collectif de rétention des eaux d'orage en fonction du projet envisagé. Le volume de rétention du bassin devra être calculé en fonction de la nature des sols, conformément à l'annexe réglementaire.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

### **Incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être posés sur la façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

## **ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de 8 mètres de l'axe des voies publiques ou des voies privées existantes ou à créer.

~~Les portails doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées existantes ou projetées ou à l'alignement quand il y a des projets d'élargissement.~~

Des implantations différentes peuvent être admises pour des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité.

Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres des voies et emprises publiques.

L'implantation des locaux de collecte des déchets ménagers et l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

## **ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées de telle façon que la distance horizontale (D) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $D=h/2$  avec un minimum de 3 m).

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

- si la parcelle contigüe comporte une construction implantée sur la limite séparative avec une façade mitoyenne aveugle : dans ce cas la construction devra être de gabarit similaire (hauteur, longueur) à la construction voisine ;
- si la construction projetée est une annexe (abri de jardin, garage, abri voiture) dont la hauteur sur limite est inférieure ou égale à 3 m et dans la limite de 20% du linéaire de la limite séparative concernée ;
- s'il s'agit d'un projet commun de constructions neuves contigües, sous réserve que les différentes constructions soient de hauteur sensiblement égales.

Les piscines doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.



Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, en particulier scolaires et sportifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées au minimum à 3 mètres les unes des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes en rez-de-jardin, aux piscines et leurs annexes (locaux techniques des piscines).

Des implantations différentes peuvent être admises pour des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, en particulier scolaires et sportifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

(CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)

- En UB : l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 40 %.
- En UBai : l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 35 %.

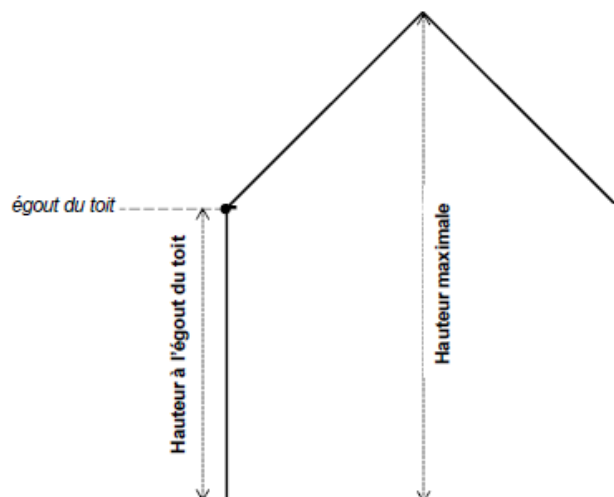
Les bassins des piscines ne rentrent pas en compte dans l'emprise au sol.

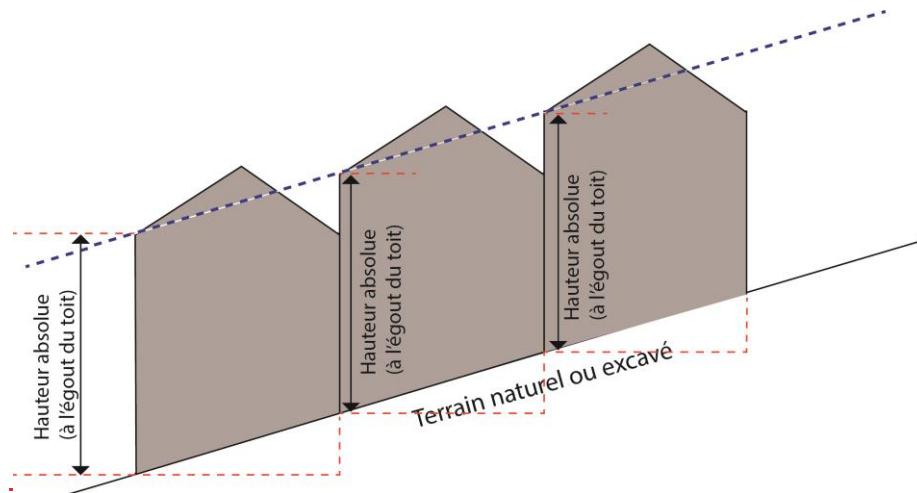
#### ARTICLE UB.10 - HAUTEUR

Le mode de calcul de la hauteur est précisé dans le lexique disponible à la fin du présent règlement.

##### **Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)**

~~La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.~~





### **Hauteur**

- En UB, la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit, ne peut dépasser 9 m.
- En UBai, la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit, ne peut dépasser 7.5 m. La côte NGF des planchers des surfaces habitables devra être située au moins à la côte NGF de la crue de référence estimée au droit du projet (au regard des documents topographique du Porté à Connaissance des services de l'Etat), et majorée d'une marge de sécurité de 0.40 m. Cette marge ne s'applique pas aux annexes non habitables.

Pour les équipements publics ainsi que les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, les dispositions en termes de hauteur maximale ne s'appliquent pas : en UB, la côte NGF des planchers de ces constructions devra être située au moins à la côte de la crue de référence NGF, majorée d'une marge de sécurité de 0.40 m.

### **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **Dispositions générales**

Pour tout projet, l'avis d'un architecte conseil pourra être sollicité par la commune. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de prendre attache auprès de ce service dès la conception du projet.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et avec la conservation des perspectives monumentales.

~~Tout projet d'architecture contemporaine et/ou de restauration de bâtiments existants intégrant des dispositifs favorisant les économies d'énergies, mettant en œuvre une approche bioclimatique ou utilisant des énergies renouvelables, pourra être soumis à l'avis préalable d'un architecte conseil.~~

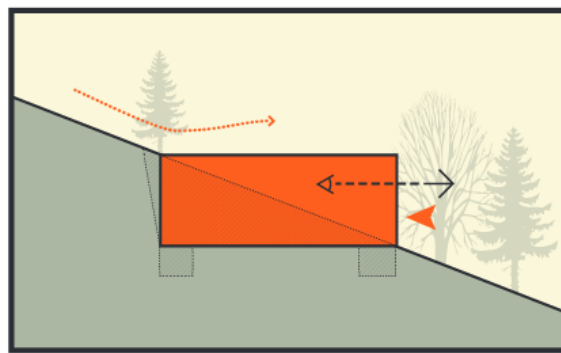
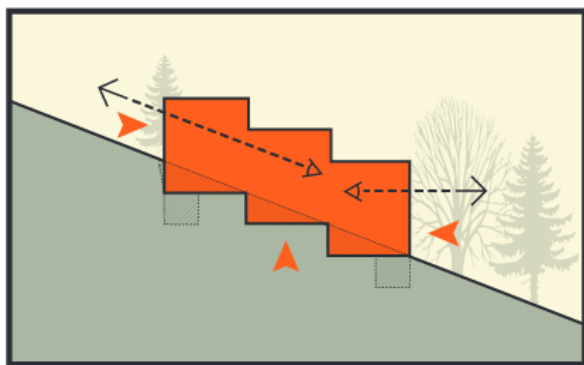
Des projets d'ensemble d'architecture contemporaine affirmée peuvent être autorisés à condition qu'ils s'insèrent, en accompagnement ou en opposition, dans les façades avoisinantes.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, en particulier scolaires et sportifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **Conception et adaptation au terrain**

- Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements doivent être, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.
- Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.
- Une attention particulière sera faite à l'insertion des constructions dans la pente. Les constructions de types en cascade ou encastrée seront privilégiées lorsque la pente le permet (voir schémas ci-dessous).



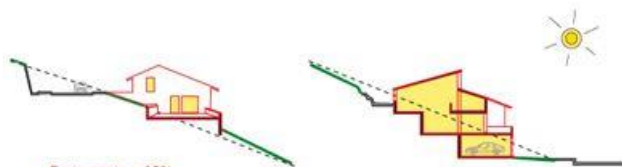


*Fiche pratique CAUE.*



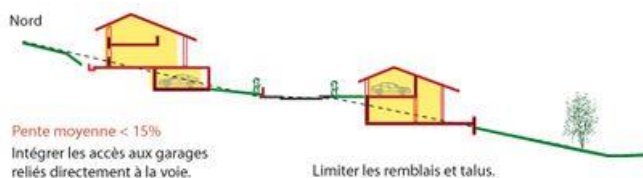
Pente faible < 10%  
Murets structurant les terrasses.

Utiliser les demi-niveaux.



Forte pente > 15%  
Utiliser les terrasses latérales.

Construire en escaliers.



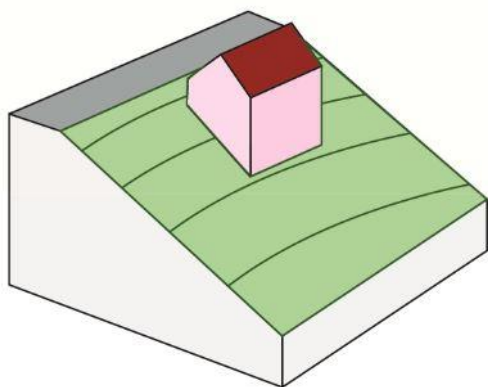
Pente moyenne < 15%  
Intégrer les accès aux garages reliés directement à la voie.

Limiter les remblais et talus.

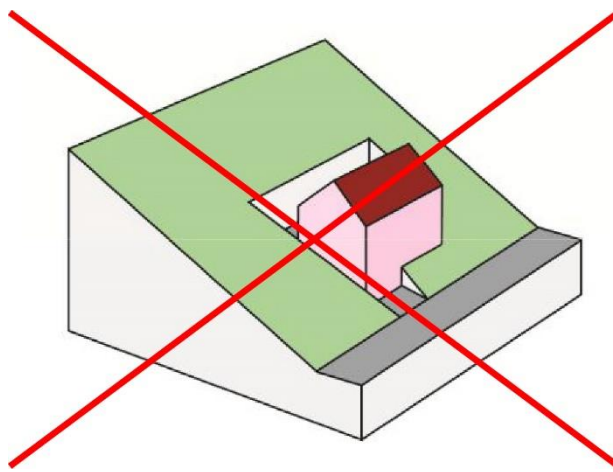


Construire sur pilotis préserve le sol naturel.

Créer un recul pour dégager les espaces de vie au sud. Utiliser au mieux les ouvertures sur pignon.



Oui



Non

## **Toitures**

- Les toitures seront généralement à deux pentes et devront être comprises entre 28 et 35%.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal ou similaires. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les toitures-terrasses peuvent être admises dans le cadre de projet d'architecture contemporaine.
- D'autres types de toitures sont admis dans le cas de réalisations de conception architecturale contemporaine ou guidées par des considérations favorisant la mise en œuvre de constructions HQE (Haute Qualité Environnementale), type toitures végétalisées, toits terrasses avec panneaux solaires, etc., sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les souches de cheminée 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 souche trop importantes.

## **Façades et enduits**

Les enduits de façades devront respecter les prescriptions ci-après :

- Les maçonneries de blocs de béton ou de briques, ou tout autre matériau destiné à être enduit ne devront pas être laissées nues, et les enduits des façades devront être réalisés sur l'ensemble des bâtiments et des murs de clôtures. Ils devront respecter la palette de teintes annexée au présent règlement de couleurs du C.A.U.E. disponible en mairie.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes.
- Les façades de faible superficie peuvent recevoir une coloration plus soutenue ;
- À l'inverse, on choisira une teinte plus claire pour les façades ayant une surface très importante.
- Les couleurs doivent être différentes entre façades mitoyennes pour traduire clairement le parcellaire.

*Sont interdits*

- Les teintes vives.
- Les revêtements plastiques épais.

## **Les percements et menuiseries**

- Les ouvertures respecteront de préférence la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges). Aucun percement ne devra être réalisé sur les façades implantées en limite(s) séparative(s).
- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois ou en aluminium. Toutefois, d'autres matériaux pourront être autorisés s'ils respectent la typologie de l'architecture locale.

## **Clôtures**

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m la hauteur se mesurant par rapport au terrain naturel sauf :
  - Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, où il est autorisé sur la limite séparative perpendiculaire à la ligne de plus grande pente, de réaliser une clôture d'une hauteur maximale de 2,40 m par rapport au terrain naturel uniquement si elle respecte les conditions suivantes :
    - Une partie qui pourra être constituée d'un mur de clôture qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais : 1,30 m maximum ;
    - Une partie constituée d'une clôture à clairevoie (type grillage souple ou rigide, éléments de ferronnerie ...) faisant office de garde-corps : 1,10 m maximum.
  - L'application de cet aménagement de hauteur est conditionnée à la présentation sur le plan masse de côtes altimétrique effectuées par un géomètre.
  - Pour les clôtures situées sur un mur de soutènement (cf. lexique) la hauteur de la clôture est limitée à 1,10 m et à clairevoie si la hauteur de l'ensemble est supérieure à 1,70 m par rapport au pied du mur. Dans le cas contraire la clôture aura une hauteur maximale de 1,70 m.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain.
- Pour tous les terrains jouxtant des parcelles agricoles, devront être prévus des aménagements paysagers limitant au maximum l'impact visuel, en privilégiant des haies végétales.
- La réalisation de ces clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal.

- Elles ne devront pas faire obstacle à une visibilité satisfaisante eu égard à la sécurité routière.
- **En UBai**, elles comporteront des dispositifs destinés à assurer le libre écoulement des eaux pluviales.

### Devantures

- Les devantures commerciales devront avoir un aspect architectural compatible avec le bon ordonnancement de la rue et en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Elles devront par ailleurs être conformes aux dispositions de la charte signalétique du Parc Naturel Régional du Verdon mise à disposition du public aux services techniques de la mairie.

### Divers

- Pour les ouvrages techniques divers : le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.
- Les boîtes aux lettres devront être intégrées en façade ou au mur de clôture sans former saillie.
- Chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration préalable ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

## **ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra dans tous les cas correspondre aux besoins des constructions (effectifs, clientèles, livraison ...) et des extensions ou installations nouvelles devra-et être assuré en dehors de voies communales et privées.

Le stationnement des véhicules de société, de chantiers (bétonnières toupie, camions de chantier, ou engins de manutention ou équivalent) devra être assuré à l'intérieur des locaux ou des parcelles de l'établissement considéré, en aucune manière sur les emplacements de stationnement communaux.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

### Le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP avec un minimum d'une place par logement,
- Pour les hôtels, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme : une place par chambre,
- Pour les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : une place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP et une place par bureau,
- Pour les résidences de tourisme une place par unité d'hébergement
- Pour les résidences services pour personnes âgées non médicalisées ; une place pour cinq unités d'hébergement.
- Autres établissements : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

### Le stationnement des vélos ~~et deux roues~~/cycles :

Voir les dispositions de l'article 16 des dispositions générales du présent règlement. Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SDP ;

- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m<sup>2</sup> de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP.

Il en est de même pour tout changement de destination.

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.

## **ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays, non allergènes. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence du pays non allergènes.

Au-delà de quatre places de stationnement sur une même parcelle :

- il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergène pour quatre places ;
- les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

### **En UB**

20% au moins du terrain d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre.

### **En UBai**

25 % au moins du terrain d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre.

Pour les bâtiments collectifs à usage d'habitation, les surfaces non imperméabilisées collectives ne pourront pas être inférieures à 15%.

De façon générale, pour tous les terrains jouxtant des parcelles agricoles, devront être prévus des aménagements paysagers limitant au maximum l'impact sur les terres agricoles, avec la mise en place de mesures de protection en bordure de parcelles de type haies végétales.

## **ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions à usage d'habitat collectif privilégieront une double orientation des logements.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, seront privilégiés :

- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Enfin, le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques.

## **ARTICLE UB.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a changement de destination en habitation, bureaux, commerce, artisanat et hébergement hôtelier.

## CHAPITRE III - ZONE UC – ZONE D’HABITATION À DENSITE MOYENNE

### Caractère de la zone

La zone UC est une zone urbaine périphérique à moyenne densité, bâtie en ordre discontinu, située en plaine.

Trois zones sont à distinguer :

- **UCa** : zone urbaine dédiée à l’habitat, présentant des capacités de densification plus importante.
- **UCai** : zone urbaine dédiée à l’habitat, présentant des capacités de densification plus importante, soumise aux risques inondation (zone bleue).
- **UCb** : zone urbaine dédiée à l’habitat, où prédominent les maisons individuelles, et pouvant faire l’objet d’une densification adaptée.

**Tout aménagement ou construction réalisé dans la zone UC, dans les 2 quartiers des Adrechs et de Pegouy, devra être compatible avec les principes définis dans les orientations d’aménagement et de programmation (OAP), et notamment au niveau des densités minimales prévues (nombre de logements / hectare).**

### ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits

- les constructions à usage d’habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage de commerce
- les constructions à usage industriel et d’entrepôts,
- les constructions à usage d’exploitation agricole et forestière,
- le stationnement des caravanes isolées, défini aux articles R.443.1 et suivants du code de l’urbanisme,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage.
- les parcs d’attraction, les dépôts de véhicules définis à l’article R.421-19 du code de l’urbanisme,
- les garages collectifs de caravanes définis à l’article R.421-19 du Code de l’Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements de sol définis à l’article R.421-19 du code de l’urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- les carrières,
- La destruction des éléments de patrimoine identifiés au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme (liste détaillée en annexe du PLU)

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, ...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, des occupations du sol sont interdites : se référer à l’article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

### ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, ...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

#### Sont autorisées sous conditions

- Pour toute opération d’habitat, que ce soit pour de la construction neuve et pour des modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division, il est imposé :
  - Opération de 4 à 10 logements : 25 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif conventionné. Le nombre de logements locatifs conventionnés, répondant aux critères de l’article 55 de la loi SRU, sera arrondi à l’unité supérieure.
  - Opération de 11 logements et plus : 30 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au locatif conventionné. Le nombre de logements locatifs conventionnés, répondant aux critères de l’article 55 de la loi SRU, sera arrondi à l’unité supérieure.
- les constructions ou installations destinées à l’artisanat, aux services et aux bureaux, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- A l'exception des garages (ou autre stationnement couvert pour véhicules), les annexes et abris de jardins ne devront pas excéder 12 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- la restauration des éléments de patrimoine (bâtiments, constructions, ouvrages, etc.) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de l'élément identifié.

### **ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants, les commerces, services et équipements publics.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

#### **Voiries**

Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité, notamment liées aux exigences du SDIS (données dans les annexes règlementaires du PLU).

### **ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) au droit du domaine public. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.
- Les eaux par captage privé (de type forage) sont autorisées, sous réserve qu'elles ne soient pas maillées avec le réseau d'eau potable public

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe conformément aux dispositions du règlement communal du Service de l'assainissement et du Schéma Directeur d'Assainissement.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement prévu au schéma directeur d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- Les eaux usées provenant des rejets industriels devront être préalablement traitées conformément à la réglementation sanitaire et la législation sur la protection de la nature et de l'environnement en vigueur avant leur rejet dans le réseau public.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics.



- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

### **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ou vers le réseau collecteur prévu à cet effet. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services en charge de la compétence eaux pluviales des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.
- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, etc..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les ouvrages nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- Dans tous les cas, il pourra être exigé un dispositif individuel ou collectif de rétention des eaux d'orage en fonction du projet envisagé. Le volume de rétention du bassin devra être calculé en fonction de la nature des sols, conformément à l'annexe réglementaire.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

### **Incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être posés sur la façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

## **ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Compte tenu des dispositions définies au PLU au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages et du caractère dense de la zone UC, les constructions doivent être implantées à une distance de **15m** par rapport à l'axe des voies départementales et à l'axe de 8 m par rapport à l'axe des autres voies publiques existantes ou à créer.

Cette marge de recul se substitue à la bande définie à l'article L 111-6 du code de l'urbanisme en ce qui concerne les RD 554 et la RD 952.

~~Les portails doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées existantes ou projetées ou à l'alignement quand il y a des projets d'élargissement si cette voie a une largeur inférieure à 6 mètres (si égale ou supérieure à 6 mètres le retrait n'est pas obligatoire).~~

Des implantations différentes peuvent être admises pour des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité.

Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres des voies et emprises publiques.

L'implantation des locaux de collecte des déchets ménagers et l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

## **ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**



Les constructions pourront être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies soit de telle façon que la distance horizontale (D) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $D=h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- si la parcelle contigüe comporte une construction implantée sur la limite séparative avec une façade mitoyenne aveugle : dans ce cas la construction devra être de gabarit similaire (hauteur, longueur) à la construction voisine ;
- si la construction projetée est une annexe (abri de jardin, garage, abri voiture) dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 m et dans la limite de 20% du linéaire de la limite séparative concernée ;
- s'il s'agit d'un projet commun de constructions neuves contigües, sous réserve que les différentes constructions soient de hauteur sensiblement égales.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contigües doivent être implantées au minimum à 3 mètres les unes des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes en rez-de-jardin, aux piscines et leurs annexes (locaux techniques des piscines).

Des implantations différentes peuvent être admises pour des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, en particulier scolaires et sportifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL**

(CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)

- En UCa et UCai, l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 25 %.
- En UCb, l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 20 %.

Pour toute opération de logements sociaux, une majoration de CES de 10% est accordée.

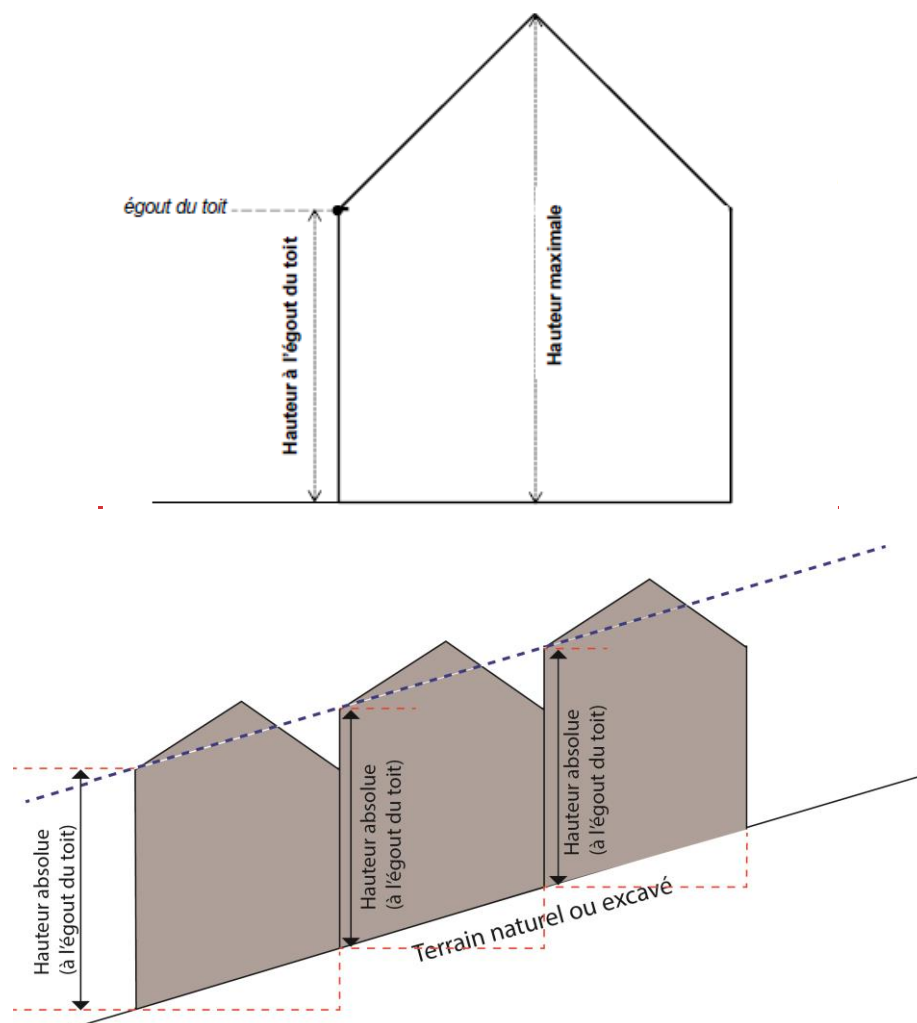
*Les bassins des piscines ne rentrent pas en compte dans l'emprise au sol.*

#### **ARTICLE UC.10 – HAUTEUR**

Le mode de calcul de la hauteur est précisé dans le lexique disponible à la fin du présent règlement.

**Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)**

~~La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.~~



### **Hauteur**

- En UC, UCa et UCb, la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit, ne peut dépasser 7 m.
- En UCai, la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit, ne peut dépasser 7.5 m. La côte NGF des planchers des surfaces habitables devra être située au moins à la côte NGF de la crue de référence estimée au droit du projet (au regard des documents topographique du Porté à Connaissance des services de l'Etat), et majorée d'une marge de sécurité de 0.40 m. Cette marge ne s'applique pas aux annexes non habitables.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, en particulier scolaires et sportifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

Pour tout projet, l'avis d'un architecte conseil pourra être sollicité par la commune. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de prendre attache auprès de ce service dès la conception du projet.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et avec la conservation des perspectives monumentales.

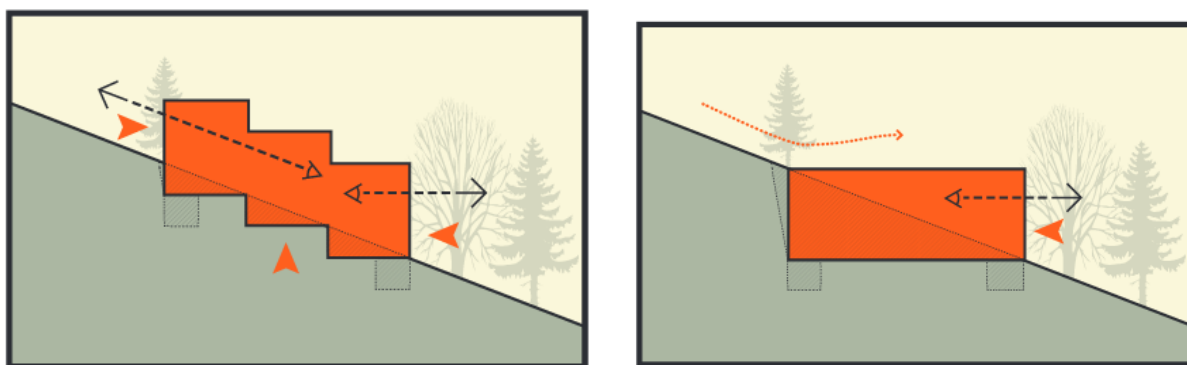
~~Tout projet d'architecture contemporaine et/ou de restauration de bâtiments existants intégrant des dispositifs favorisant les économies d'énergies, mettant en œuvre une approche bioclimatique ou utilisant des énergies renouvelables, pourra être soumis à l'avis préalable d'un architecte conseil.~~

Des projets d'ensemble d'architecture contemporaine affirmée peuvent être autorisés à condition qu'ils s'insèrent, en accompagnement ou en opposition, dans les façades avoisinantes.

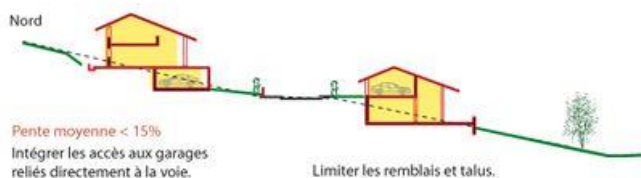
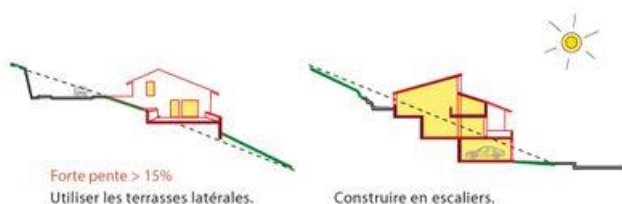
Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, en particulier scolaires et sportifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

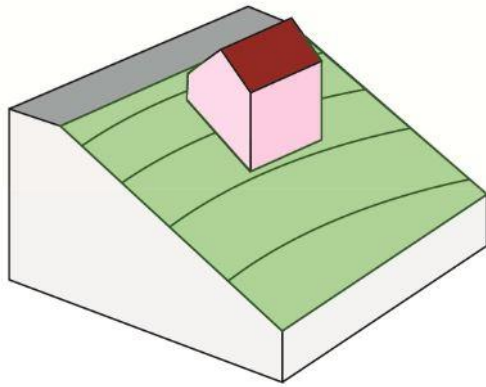
**Conception et adaptation au terrain**

- Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements doivent être, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions doit se faire, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.
- Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.
- Une attention particulière sera faite à l'insertion des constructions dans la pente. Les constructions de types en cascade ou encastrée seront privilégiées lorsque la pente le permet (voir schémas ci-dessous).

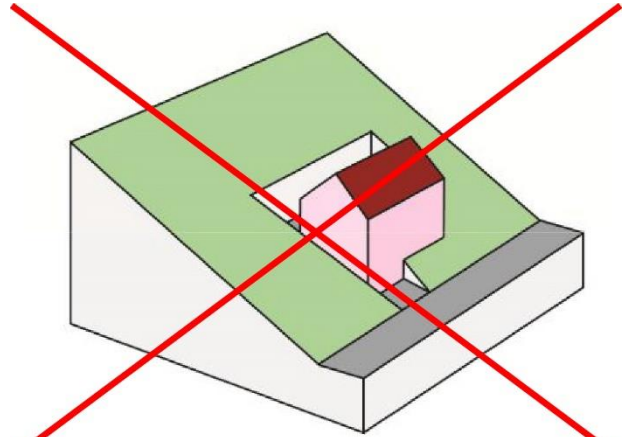


*Fiche pratique CAUE.*





Oui



Non

### Toitures

- Les toitures seront généralement à deux pentes et devront être comprises entre 28 et 35%.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal ou similaires. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Lorsqu'elles sont utilisées, les génoises seront à deux rangs au moins pour les bâtiments comportant des niveaux.
- Les toitures-terrasses peuvent être admises dans le cadre de projet d'architecture contemporaine.
- D'autres types de toitures sont admis dans le cas de réalisations de conception architecturale contemporaine ou guidées par des considérations favorisant la mise en œuvre de constructions HQE (Haute Qualité Environnementale), type toitures végétalisées, toits terrasses avec panneaux solaires, etc., sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les souches de cheminée 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 souche trop importantes.

### Façades et enduits

Les enduits de façades devront respecter les prescriptions ci-après :

- Les maçonneries de blocs de béton ou de briques, ou tout autre matériau destiné à être enduit ne devront pas être laissées nues, et Les enduits des façades devront être réalisés sur l'ensemble des bâtiments et des murs de clôtures. Ils devront respecter la palette de teintes annexée au présent règlement de couleurs du C.A.U.E. disponible en mairie.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes.

*Sont interdits*

- Les teintes vives.
- Les revêtements plastiques épais.

### Les percements et menuiseries

- Les ouvertures respecteront de préférence la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges). Aucun percement ne devra être réalisé sur les façades implantées en limite(s) séparative(s).
- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois ou en aluminium. Toutefois, d'autres matériaux pourront être autorisés s'ils respectent la typologie de l'architecture locale.

### Clôtures

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m la hauteur se mesurant par rapport au terrain naturel sauf :
  - Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, où il est autorisé sur la limite séparative perpendiculaire à la ligne de plus grande pente, de réaliser une clôture d'une hauteur maximale de 2,40 m par rapport au terrain naturel uniquement si elle respecte les conditions suivantes :
    - Une partie qui pourra être constituée d'un mur de clôture qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de

permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais : 1,30 m maximum ;

o Une partie constituée d'une clôture à clairevoie (type grillage souple ou rigide, éléments de ferronnerie ...) faisant office de garde-corps : 1,10 m maximum.

L'application de cet aménagement de hauteur est conditionnée à la présentation sur le plan masse de côtes altimétrique effectuées par un géomètre.

• Pour les clôtures situées sur un mur de soutènement (cf. lexique) la hauteur de la clôture est limitée à 1,10 m et à clairevoie si la hauteur de l'ensemble est supérieure à 1,70 m par rapport au pied du mur. Dans le cas contraire la clôture aura une hauteur maximale de 1,70 m.

- Dans le cas d'un terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain.
- Pour tous les terrains jouxtant des parcelles agricoles, devront être prévus des aménagements paysagers limitant au maximum l'impact visuel, en privilégiant des haies végétales.
- La réalisation de ces clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal.
- Elles ne devront pas faire obstacle à une visibilité satisfaisante eu égard à la sécurité routière.
- **En UCai**, elles comporteront des dispositifs destinés à assurer le libre écoulement des eaux pluviales.

### **Divers**

- Pour les perrons et les terrasses, les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en fer forgé
- Pour les ouvrages techniques divers : le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.
- Les boîtes aux lettres devront être intégrées en façade ou au mur de clôture sans former saillie.
- Chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration préalable ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

### **ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra dans tous les cas correspondre aux besoins des constructions (effectifs, clientèles, livraison ...) et des extensions ou installations nouvelles et être assuré en dehors de voies communales et privées.  
~~Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles devra être assuré en dehors de voies communales et privées.~~

Le stationnement des véhicules de société, de chantiers (bétonnières toupie, camions de chantier, ou engins de manutention ou équivalent) devra être assuré à l'intérieur des locaux ou des parcelles de l'établissement considéré, en aucune manière sur les emplacements de stationnement communaux.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

#### **Le stationnement des véhicules automobiles**

- Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP avec un minimum d'une place par logement,
- Pour les hôtels, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme: une place par chambre,
- Pour les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : une place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP et une place par bureau,
- Autres établissements : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

#### **Le stationnement des vélos-et-deux-roues/ cycles :**

Voir les dispositions de l'article 16 des dispositions générales du présent règlement. Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SDP ;

— Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m<sup>2</sup> de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP.



~~Il en est de même pour tout changement de destination.~~

~~La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.~~

~~Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.~~

### **ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays, non allergènes.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence du pays non allergènes.

Au-delà de quatre places de stationnement sur une même parcelle :

- il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergène pour quatre places ;
- les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

#### **En UCa**

30 % au moins du terrain d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre.

#### **En UCb et UCai**

35 % au moins du terrain d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre.

Pour les bâtiments collectifs à usage d'habitation, les surfaces non imperméabilisées collectives ne pourront pas être inférieures à 20 %.

Pour toute opération de logements sociaux, une diminution du coefficient de végétalisation d'au moins 10% sera accordée.

De façon générale, pour tous les terrains jouxtant des parcelles agricoles, devront être prévus des aménagements paysagers limitant au maximum l'impact sur les terres agricoles, avec la mise en place de mesures de protection en bordure de parcelles de type haies végétales.

### **ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UC.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions à usage d'habitat collectif privilégieront une double orientation des logements.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, seront privilégiés :

- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Enfin, le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques.

### **ARTICLE UC.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureau, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a changement de destination en habitation, bureaux, commerce, artisanat et hébergement hôtelier.



## CHAPITRE IV - ZONE UD – ZONE A VOCATION D’HABITAT PAVILLONNAIRE PEU DENSE

### Caractère de la zone

La zone UD est une zone urbaine périphérique à densité moyenne à faible, bâtie en ordre discontinu, située en plaine et dans les espaces collinaires.

Trois zones sont à distinguer :

- **UDa** : zone d’habitat à densité moyenne.
- **UDb** : zone d’habitat à densité moyenne à faible.
- **UDc** : zone d’habitat à densité faible, présentant un caractère naturel et paysager à préserver.

**Tout aménagement ou construction réalisé dans la zone UDc, dans les 2 quartiers des Adrechs et de Pegouy, devra être compatible avec les principes définis dans les orientations d’aménagement et de programmation (OAP), et notamment au niveau des densités minimales prévues (nombre de logements / hectare).**

### ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation, à déclaration ou enregistrement.
- les constructions ou installations destinées à de l’hébergement hôtelier
- les constructions ou installations destinées au commerce et à l’artisanat, ~~aux services et aux bureaux~~
- les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation
- les constructions à usage d’exploitation agricole et forestière,
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l’industrie
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à la fonction d’entrepôt
- l’aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l’aménagement de terrain affectés à de l’habitation légère de loisirs
- L’installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d’annexe à l’habitation et les mobil-homes.
- les dépôts de véhicules
- l’ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes
- les affouillements et les exhaussements du sol à l’exception de celles visées à l’article UD.2.
- La destruction des éléments de patrimoine identifiés au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme (liste détaillée en annexe du PLU)

### ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, ...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l’article 2 doivent respecter les dispositions de l’article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s’appliquent sur le dit terrain.

#### Sont autorisées sous conditions :

- Pour toute opération d’habitat, que ce soit pour de la construction neuve et pour des modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division, il est imposé :
  - Opération de 4 à 10 logements : 25 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif conventionné. Le nombre de logements locatifs conventionnés, répondant aux critères de l’article 55 de la loi SRU, sera arrondi à l’unité supérieure.

- Opération de 11 logements et plus : 30 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au locatif conventionné. Le nombre de logements locatifs conventionnés, répondant aux critères de l'article 55 de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.
- Toute opération de services ou de bureaux est autorisée uniquement à condition d'être compatibles avec les destinations des constructions existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances ;
  - A l'exception des garages (ou autre stationnement couvert pour véhicules), les annexes et abris de jardins ne devront pas excéder 12 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher.
  - les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
  - les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
    - les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
    - les constructions à usage d'équipement sanitaire ou hospitalier,
  - les piscines sur les parcelles supportant une construction à usage d'habitation
  - la restauration des éléments de patrimoine (bâtiments, constructions, ouvrages, etc.) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de l'élément identifié.

### **ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants, les commerces, services et équipements publics.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

#### **Voiries**

Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité, notamment liées aux exigences du SDIS (données dans les annexes règlementaires du PLU).

### **ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) au droit du domaine public. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.
- Les eaux par captage privé (de type forage) sont autorisées, sous réserve qu'elles ne soient pas maillées avec le réseau d'eau potable public

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe conformément aux dispositions du règlement communal du Service de l'assainissement et du Schéma Directeur d'Assainissement.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement prévu au schéma directeur d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la

réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

- Les eaux usées provenant des rejets industriels devront être préalablement traitées conformément à la réglementation sanitaire et la législation sur la protection de la nature et de l'environnement en vigueur avant leur rejet dans le réseau public.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ou vers le réseau collecteur prévu à cet effet. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part ~~des services en charge de la compétence eaux pluviales~~ ~~des services techniques de la Commune~~, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.
- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, etc..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les ouvrages nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- Dans tous les cas, il pourra être exigé un dispositif individuel ou collectif de rétention des eaux d'orage en fonction du projet envisagé. Le volume de rétention du bassin devra être calculé en fonction de la nature des sols, conformément à l'annexe réglementaire.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### **Incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être posés sur la façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

### **ARTICLE UD.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UD.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Compte tenu des dispositions définies au PLU au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages et du caractère de la zone UD, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m par rapport à l'axe des voies départementales et 8 m par rapport à l'axe des autres voies publiques existantes ou à créer.

Cette marge de recul se substitue à la bande définie à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme en ce qui concerne les RD 554 et la RD 952.

~~Les portails doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées existantes ou projetées ou à l'alignement quand il y a des projets d'élargissement.~~

Des implantations différentes peuvent être admises pour des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité.

Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres des voies et emprises publiques.



L'implantation des locaux de collecte des déchets ménagers et l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

#### **ARTICLE UD.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies soit de telle façon que la distance horizontale (D) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $D=h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- si la parcelle contigüe comporte une construction implantée sur la limite séparative avec une façade mitoyenne aveugle : dans ce cas la construction devra être de gabarit similaire (hauteur, longueur) à la construction voisine ;
- si la construction projetée est une annexe (abri de jardin, garage, abri voiture) dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 m et dans la limite de 20% du linéaire de la limite séparative concernée ;
- s'il s'agit d'un projet commun de constructions neuves contigües, sous réserve que les différentes constructions soient de hauteur sensiblement égales.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contigües doivent être implantées au minimum à 4 mètres les unes des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes en rez-de-jardin, aux piscines et leurs annexes (locaux techniques des piscines).

Des implantations différentes peuvent être admises pour des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, en particulier scolaires et sportifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL**

(CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)

- En UD<sub>a</sub>, l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 15 %.
- En UD<sub>b</sub>, l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 10 %.
- En UD<sub>c</sub>, l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 7 %.

Pour toute opération de logements sociaux, une majoration de CES de 10% est accordée.

*Les bassins des piscines ne rentrent pas en compte dans l'emprise au sol.*

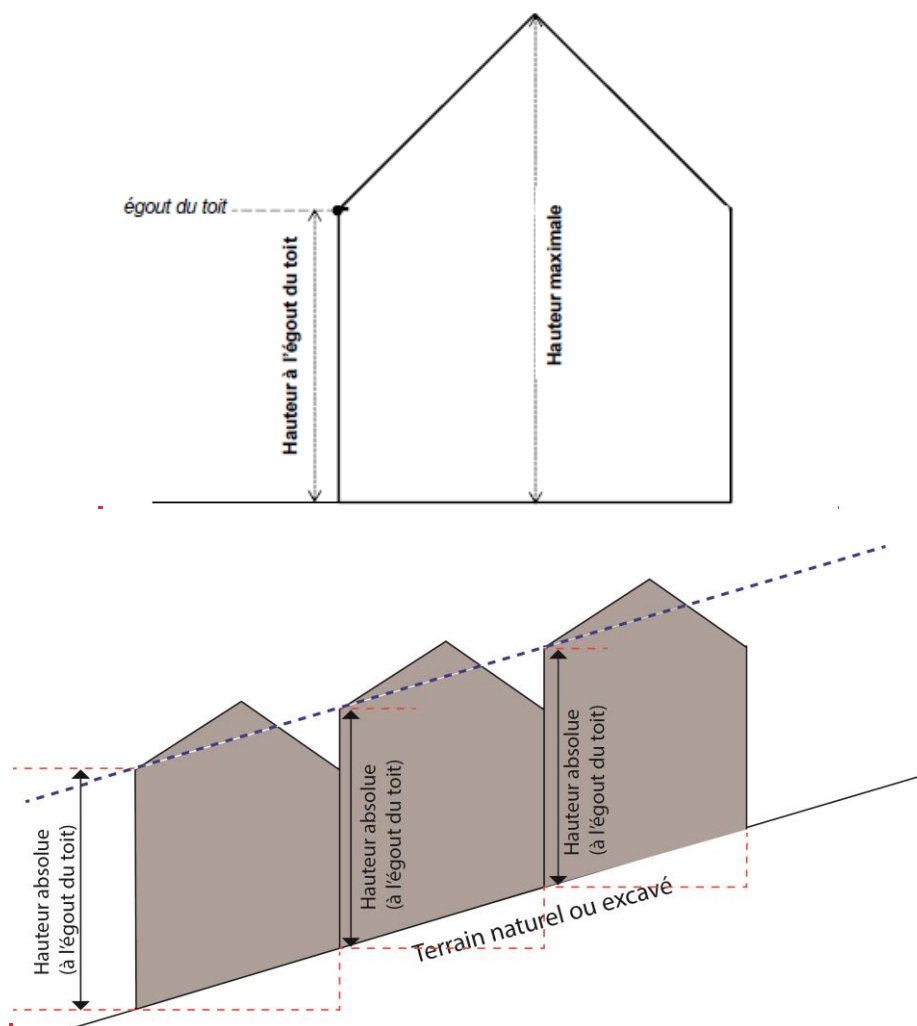
#### **ARTICLE UD.10 – HAUTEUR**

Le mode de calcul de la hauteur est précisé dans le lexique disponible à la fin du présent règlement.

**Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)**

~~La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.~~





### **Hauteur**

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit, ne peut dépasser 7 m.

Pour les terrains présentant une pente moyenne de 10 %, ou une pente de 10 % à l'endroit de l'implantation d'une construction, la hauteur des terrassements et soutènements ne pourra être supérieure à 1,50 m dans une bande de 3.00 m à partir de l'alignement des voies et emprise publiques, ou de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, en particulier scolaires et sportifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **Dispositions générales**

Pour tout projet, l'avis d'un architecte conseil pourra être sollicité par la commune. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de prendre attache auprès de ce service dès la conception du projet.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et avec la conservation des perspectives monumentales.

~~Tout projet d'architecture contemporaine et/ou de restauration de bâtiments existants intégrant des dispositifs favorisant les économies d'énergies, mettant en œuvre une approche bioclimatique ou utilisant des énergies renouvelables, pourra être soumis à l'avis préalable d'un architecte conseil.~~

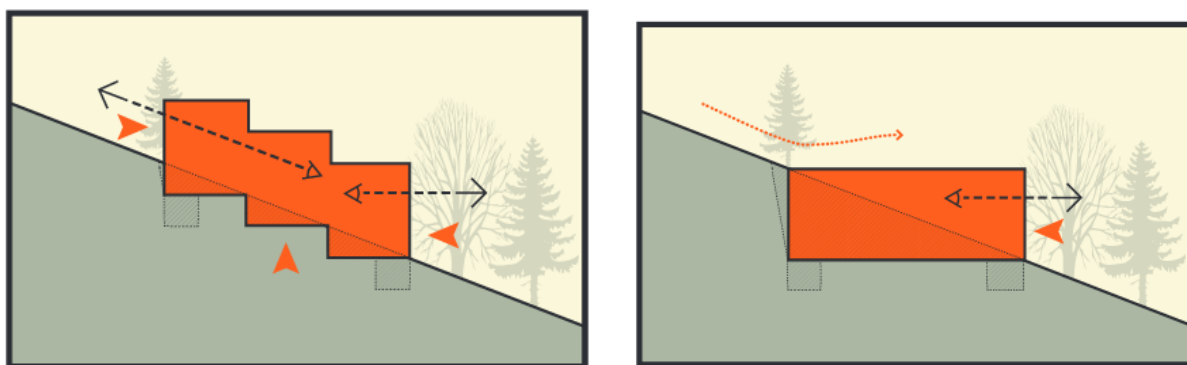
Des projets d'ensemble d'architecture contemporaine affirmée peuvent être autorisés à condition qu'ils s'insèrent, en accompagnement ou en opposition, dans les façades avoisinantes.



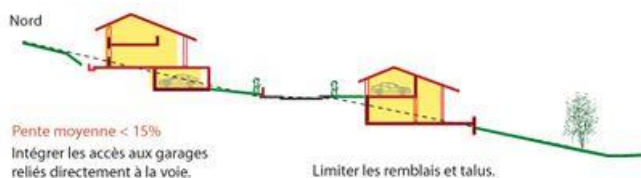
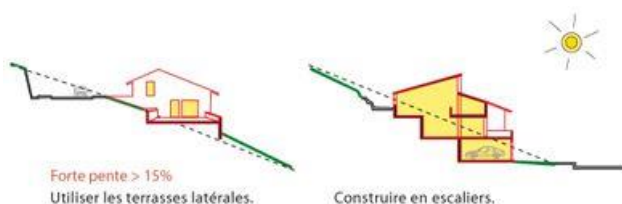
Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, en particulier scolaires et sportifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

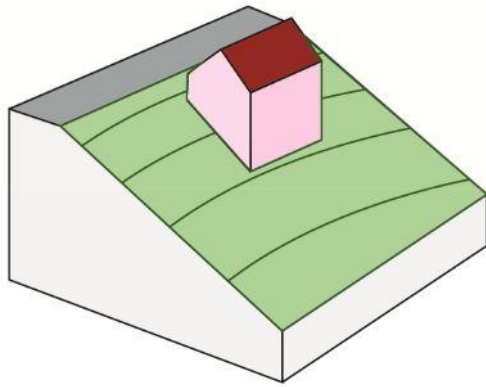
**Conception et adaptation au terrain**

- Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements doivent être, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions doit se faire, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.
- Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.
- Une attention particulière sera faite à l'insertion des constructions dans la pente. Les constructions de types en cascade ou encastrée seront privilégiées lorsque la pente le permet (voir schémas ci-dessous).

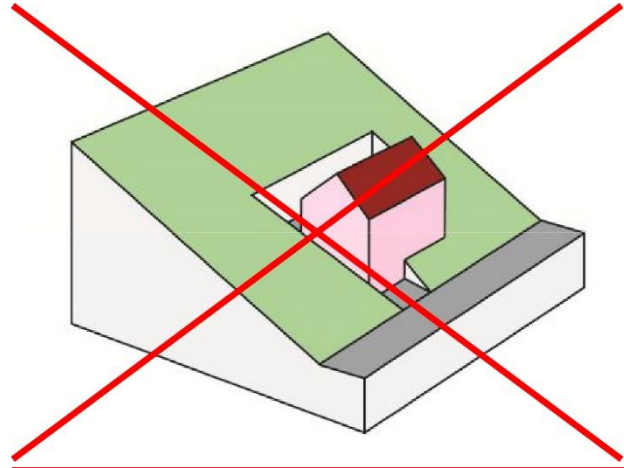


*Fiche pratique CAUE.*





Oui



Non

### Toitures

- Les toitures seront généralement à deux pentes et devront être comprises entre 28 et 35%.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal ou similaires. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Lorsqu'elles sont utilisées, les génoises seront à deux rangs au moins pour les bâtiments comportant des niveaux.
- Les toitures-terrasses peuvent être admises dans le cadre de projet d'architecture contemporaine.
- D'autres types de toitures sont admis dans le cas de réalisations de conception architecturale contemporaine ou guidées par des considérations favorisant la mise en œuvre de constructions HQE (Haute Qualité Environnementale), type toitures végétalisées, toits terrasses avec panneaux solaires, etc., sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les souches de cheminée 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 souche trop importantes.

### Façades et enduits

Les enduits de façades devront respecter les prescriptions ci-après :

- Les maçonneries de blocs de béton ou de briques, ou tout autre matériau destiné à être enduit ne devront pas être laissées nues, et les enduits des façades devront être réalisés sur l'ensemble des bâtiments et des murs de clôtures. Ils devront respecter la palette de teintes annexée au présent règlement de couleurs du C.A.U.E. disponible en mairie.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes.

*Sont interdits*

- Les teintes vives.
- Les revêtements plastiques épais.

### Les percements et menuiseries

- Les ouvertures respecteront de préférence la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges). Aucun percement ne devra être réalisé sur les façades implantées en limite(s) séparative(s).

### Clôtures

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m la hauteur se mesurant par rapport au terrain naturel sauf :
  - Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, où il est autorisé sur la limite séparative perpendiculaire à la ligne de plus grande pente, de réaliser une clôture d'une hauteur maximale de 2,40 m par rapport au terrain naturel uniquement si elle respecte les conditions suivantes :
    - Une partie qui pourra être constituée d'un mur de clôture qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais : 1,30 m maximum ;
    - Une partie constituée d'une clôture à clairevoie (type grillage souple ou rigide, éléments de ferronnerie ...) faisant office de garde-corps : 1,10 m maximum.

L'application de cet aménagement de hauteur est conditionnée à la présentation sur le plan masse de côtes altimétrique effectuées par un géomètre.

- Pour les clôtures situées sur un mur de soutènement (cf. lexique) la hauteur de la clôture est limitée à 1,10 m et à clairevoie si la hauteur de l'ensemble est supérieure à 1,70 m par rapport au pied du mur. Dans le cas contraire la clôture aura une hauteur maximale de 1,70 m.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain.
- Pour tous les terrains jouxtant des parcelles agricoles, devront être prévus des aménagements paysagers limitant au maximum l'impact visuel, en privilégiant des haies végétales.
- La réalisation de ces clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal.
- Elles ne devront pas faire obstacle à une visibilité satisfaisante eu égard à la sécurité routière.
- Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer le libre écoulement des eaux pluviales.

#### **Divers**

- Pour les perrons et les terrasses, les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en fer forgé
- Pour les ouvrages techniques divers : le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.
- Les boîtes aux lettres devront être intégrées en façade ou au mur de clôture sans former saillie.
- Chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration préalable ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

#### **ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra dans tous les cas correspondre aux besoins des constructions (effectifs, clientèles, livraison ...) et des extensions ou installations nouvelles et être assuré en dehors de voies communales et privées.  
~~Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles devra être assuré en dehors de voies communales et privées.~~

Le stationnement des véhicules de société, de chantiers (bétonnières toupie, camions de chantier, ou engins de manutention ou équivalent) devra être assuré à l'intérieur des locaux ou des parcelles de l'établissement considéré, en aucune manière sur les emplacements de stationnement communaux.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

#### **Le stationnement des véhicules automobiles**

- Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP avec un minimum d'une place par logement,
- Pour les locaux de bureaux ou de services : une place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP et une place par bureau,
- Autres établissements : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

#### **Le stationnement des vélos et deux-roues/cycles :**

Voir les dispositions de l'article 16 des dispositions générales du présent règlement. Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SDP ;

- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m<sup>2</sup> de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP.

~~Il en est de même pour tout changement de destination.~~



~~La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.  
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.~~

#### **ARTICLE UD.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays, non allergènes.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence du pays non allergènes.

Au-delà de quatre places de stationnement sur une même parcelle :

- il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergène pour quatre places ;
- les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

##### **En UDa**

45 % au moins du terrain d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre.

##### **En UDb**

55 % au moins du terrain d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre.

##### **En UDe**

70 % au moins du terrain d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre.

Pour toute opération de logements sociaux, une diminution du coefficient de végétalisation d'au moins 10% sera accordée.

De façon générale, pour tous les terrains jouxtant des parcelles agricoles, devront être prévus des aménagements paysagers limitant au maximum l'impact sur les terres agricoles, avec la mise en place de mesures de protection en bordure de parcelles de type haies végétales.

#### **ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UD.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions à usage d'habitat collectif privilégieront une double orientation des logements.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, seront privilégiés :

- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Enfin, le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques.

#### **ARTICLE UD.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, services, bureaux et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant.



## CHAPITRE V - ZONE UE - ZONE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

### Caractère de la zone

Il s'agit de secteurs destinés à recevoir des activités industrielles, artisanales, de bureaux, et commerciales.

Deux zones sont à distinguer :

- **UEc** : secteur à vocation économique, dédié à l'implantation de la caserne et à des activités artisanales et commerciales. Situé dans le quartier de Pegouy, la zone touche le secteur de l'aérodrome.
- **UEi** : zone d'activités à vocation d'activités, située en zone inondable (bleue), quartier Pas de Menc.

### ARTICLE UE.1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdites

- les constructions ou installations destinées à l'habitation et à l'hébergement hôtelier.
- les constructions à usage d'habitation légère de loisir.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravanage.
- les parcs d'attraction.
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- le remblaiement des terrains.
- le stockage de matériaux polluants ou à risque.

#### En UEc sont interdits également :

- les constructions à usage industriel.
- les dépôts de véhicules.
- les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, ...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, des occupations du sol sont interdites : se référer à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

### ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, ...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

#### Sont autorisées sous conditions

- les installations classées, à condition que :
  - les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
  - les activités ne présentent pas de danger, d'inconvénients susceptibles de gêner l'implantation de constructions et le bon fonctionnement des activités sur tout ou partie de la zone
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements à raison :
  - d'un logement par activité, lot et unité foncière,
  - d'une surface de plancher maximale autorisée de 30 m<sup>2</sup>.
  - d'être accolées ou intégrées aux locaux professionnels et présenter une architecture d'ensemble harmonieuse.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- les parcs publics de stationnement

- les bassins de rétention et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'une autre localisation soit strictement impossible et sans porter atteinte au caractère de la zone,

### **ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants, les commerces, services et équipements publics.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

#### **Voiries**

Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 5 mètres.

Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m<sup>2</sup> ou un Té à l'extrémité des voies sans issues.

*(Se référer aux annexes réglementaires du PLU).*

### **ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) au droit du domaine public. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.
- Les eaux par captage privé (de type forage) sont autorisées, sous réserve qu'elles ne soient pas maillées avec le réseau d'eau potable public

#### **Assainissement**

##### ***Eaux usées***

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe conformément aux dispositions du règlement communal du Service de l'assainissement et du Schéma Directeur d'Assainissement.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement prévu au schéma directeur d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- Les eaux usées provenant des rejets industriels devront être préalablement traitées conformément à la réglementation sanitaire et la législation sur la protection de la nature et de l'environnement en vigueur avant leur rejet dans le réseau public.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

##### ***Eaux pluviales***

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ou vers le réseau collecteur prévu à cet effet. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part **des services en charge de la compétence eaux pluviales des services techniques de la Commune**, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.
- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, etc..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.



- En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les ouvrages nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- Dans tous les cas, il pourra être exigé un dispositif individuel ou collectif de rétention des eaux d'orage en fonction du projet envisagé. Le volume de rétention du bassin devra être d'au minimum 100 L/m<sup>2</sup> imperméabilisé.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

### **Incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être posés sur la façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

## **ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de **8 mètres** de l'axe des voies publiques existantes ou à créer.

Les portails seront coulissants à l'alignement de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être admises pour des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité.

L'implantation des locaux de collecte des déchets ménagers et l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

## **ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies soit de telle façon que la distance horizontale (D) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $D=h/2$  avec un minimum de **3m**).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Entre deux constructions non jointives, quelle qu'en soit l'importance et la nature, un espacement suffisant doit toujours être aménagé pour permettre l'entretien facile du sol et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, avec un minimum de **3 mètres**.

Des implantations différentes peuvent être admises pour des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL**

(CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)

En UEc et UEi : l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 50 %.





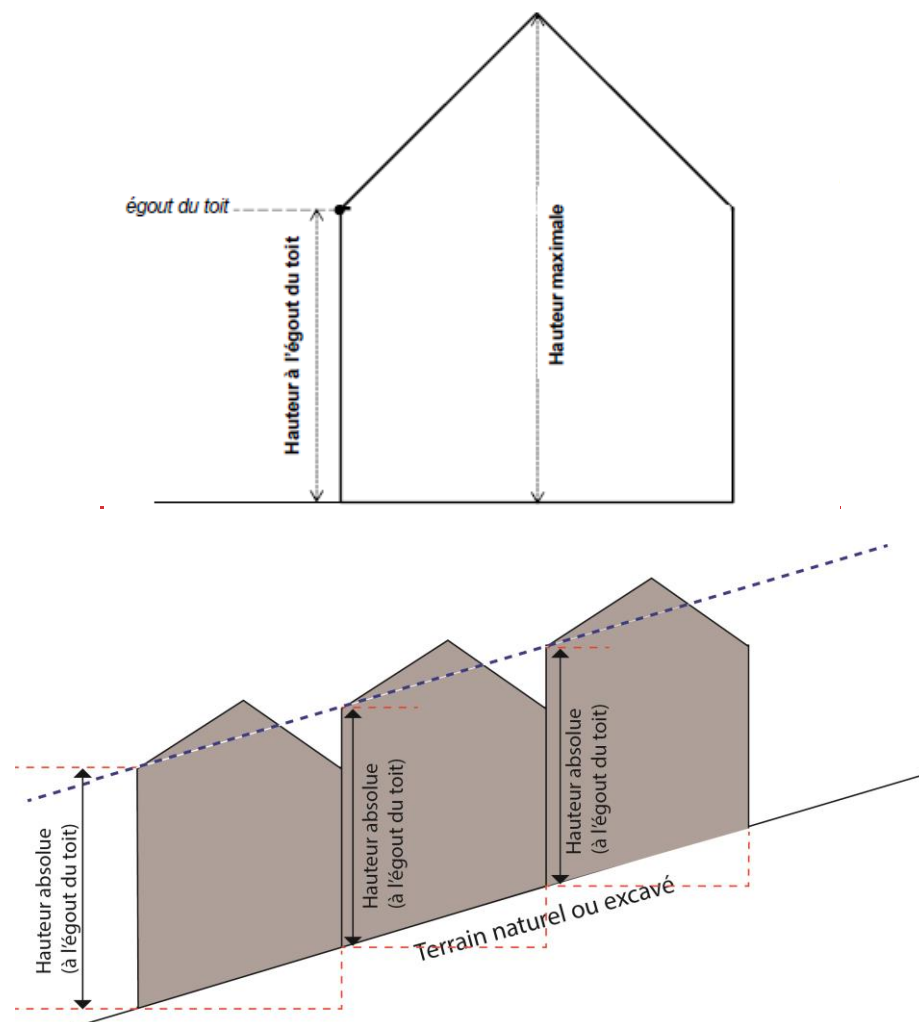
Les bassins des piscines ne rentrent pas en compte dans l'emprise au sol.

## ARTICLE UE.10 - HAUTEUR

Le mode de calcul de la hauteur est précisé dans le lexique disponible à la fin du présent règlement.

### Conditions de mesure de la hauteur (~~hauteur absolue~~)

~~La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.~~



### Hauteur

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit, ne peut dépasser :

- 9 m en UEc
- 9.5 m en UEi, pour prendre en compte la surélévation du bâtiment imposé. La côte NGF des planchers des surfaces habitables devra être située au moins à la côte NGF de la crue de référence estimée au droit du projet (au regard des documents topographique du Porté à Connaissance des services de l'Etat), et majorée d'une marge de sécurité de 0.40 m.

Pour les équipements publics ainsi que les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, les dispositions en termes de hauteur maximale ne s'appliquent pas : en UEt, la côte NGF des planchers de ces constructions devra être située au moins à la côte de la crue de référence NGF, majorée d'une marge de sécurité de 0.40 m.

Des adaptations sont admises pour des superstructures nécessaires au fonctionnement normal des activités autorisées.

## ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

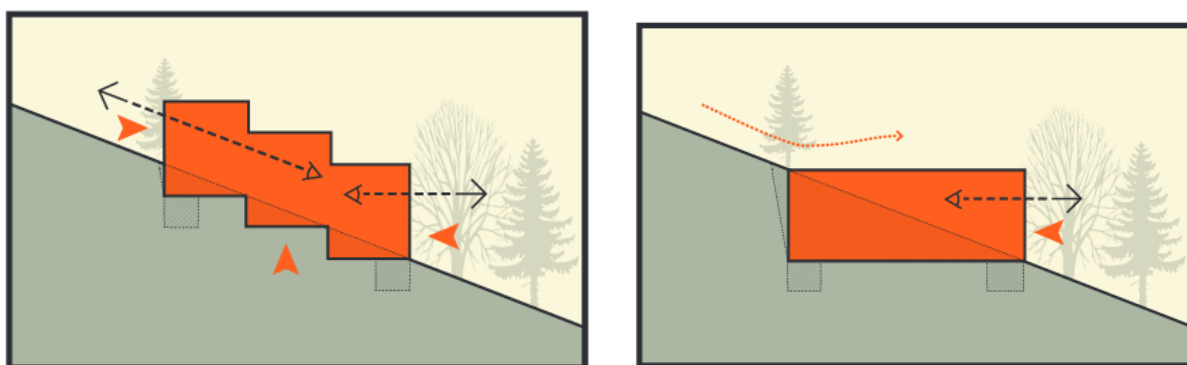
Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel.

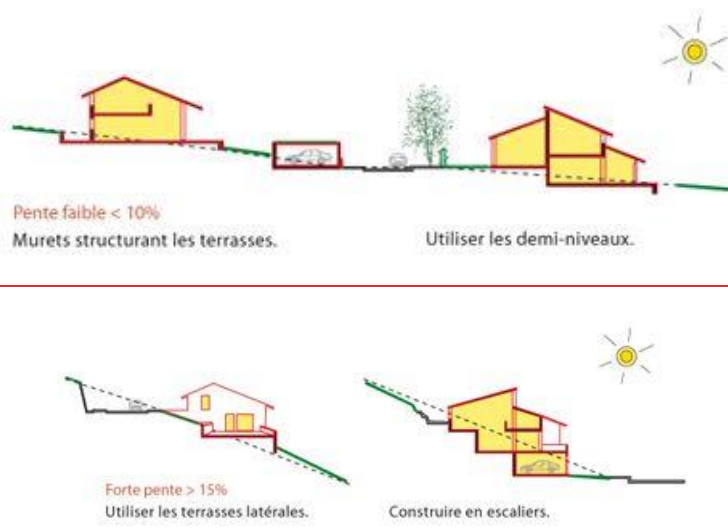
L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

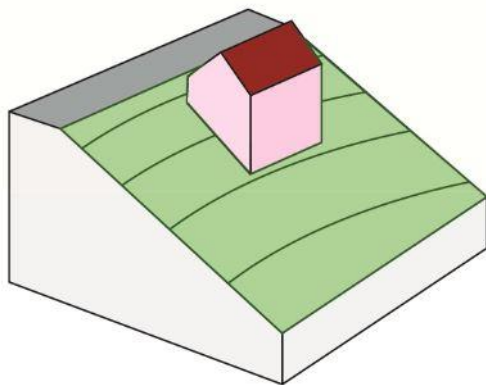
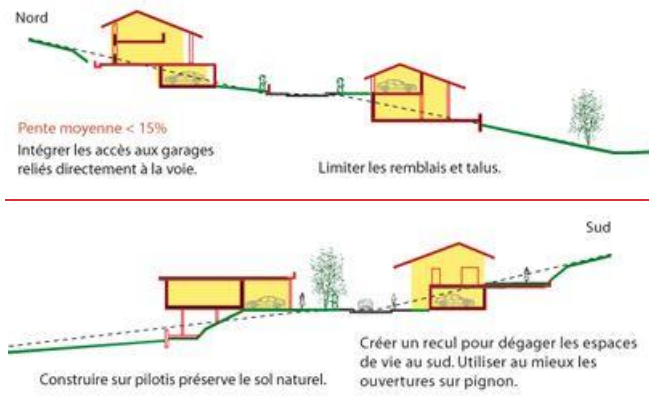
### Conception et adaptation au terrain

- Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements doivent être, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.
- Les bâtiments seront implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par alignement de façades, soit par un alignement de pignons.
- Dans les sites pentus, l'orientation des constructions doit se faire, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau.
- Une attention particulière sera faite à l'insertion des constructions dans la pente. Les constructions de types en cascade ou encastrée seront privilégiées lorsque la pente le permet (voir schémas ci-dessous).

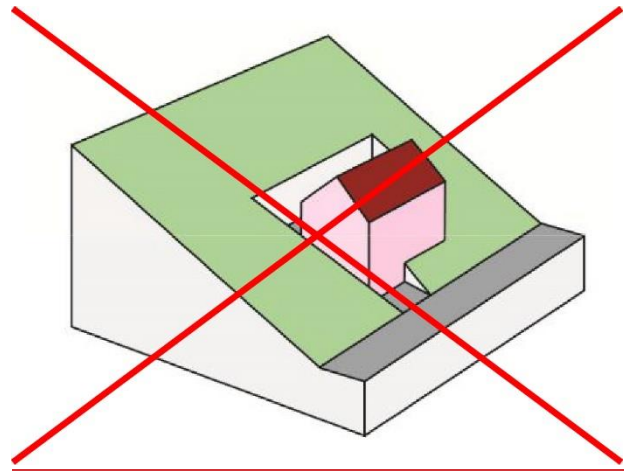


*Fiche pratique CAUE.*





Oui



Non

- Les dépôts, aires de parking privées ou de déchargement seront de préférence implantés à l'arrière des parcelles de façon à ne pas être visibles depuis la voie.
- Les aires de stationnement publiques devront être implantées près des voies de circulation, de façon à être les plus accessibles possible.
- La conception architecturale du bâtiment ainsi que son orientation devront favoriser l'économie d'énergie. La prise en compte de l'ensoleillement, de l'exposition aux vents feront l'objet d'une fiche descriptive joint à la présentation générale du projet.
- Les constructions doivent être conçues avec un souci qualitatif tant au niveau des volumes et de leur organisation qu'à celui des façades et de leur traitement.

### Volumétrie

- La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction : on évitera les « camouflages » de structure.
- La linéarité des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement végétal d'arbres de hautes tiges.

### Toitures

- Des toitures terrasses non accessibles sont admises, compte tenu des caractéristiques de la construction projetée et si elles sont compatibles avec l'architecture des bâtiments voisins.
- D'autres types de toitures sont admis dans le cas de réalisations de conception architecturale contemporaine ou guidées par des considérations favorisant la mise en œuvre de constructions HQE (Haute Qualité Environnementale), type toitures végétalisées, toits terrasses avec panneaux solaires,... et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

### Façades et enduits

Le choix des matériaux entre les différents lots, le bâti et le paysage environnant devra être en harmonie.

- On doit considérer qu'il n'y a pas de façade principale, elles doivent toutes être traitées avec le même soin.
- Les façades donnant sur les voies principales de la zone d'activités ne seront pas des façades aveugles et les baies créées feront l'objet d'un traitement architectural assurant l'harmonie des proportions du bâtiment.

Les façades admises:

- en maçonnerie plus enduit, finition grattée ou frottée à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique, ou en matériaux industriels répondant aux critères mentionnés au début du paragraphe.
- en matériau industriel, panneaux composite et devront s'harmoniser sur une gamme de couleurs plus ou moins clair. Une gamme chromatique des différents éléments du projet sera présentée lors de la demande de permis de construire.
- le choix des couleurs des matériaux devra permettre une insertion harmonieuse dans le paysage.

Les annexes seront obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

#### **Aires de stockage**

- Le stockage couvert ou interne est fortement recommandé.
- Toutefois, lorsque l'établissement réalisé nécessite la création extérieure de stockage de matériaux ou de matières premières, toute précaution doit être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales persistantes ou de masques bâtis appropriés.
- Les dépôts de matériaux pouvant être à l'origine d'embâcles ou de pollutions sont interdits.
- Les aires de stockage ne sont pas acceptées le long des voies principales de la zone. Elles doivent être reportées en arrière des constructions.

#### **Clôtures**

- La clôture doit être édifée sur la limite séparative des lots et doit être aussi discrète que possible.
- En bordure de voie publique, la clôture est obligatoire et doit être réalisée simultanément avec le bâtiment principal du lot.
- Elle peut être constituée par un mur d'une hauteur de 0,40 m surmonté d'un châssis en grillage soudé rigide, maintenu par des poteaux profilés, revêtu d'une protection plastifiée de couleur blanche ou verte. La hauteur du mur et du grillage ne doit pas excéder 2 mètres.
- **En UEi**, le mur bahut devra obligatoirement comporter une ouverture de 0,20m x 0,20m, tous les mètres au niveau du sol naturel.

#### **Affichage publicité**

A l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publication ou affichage sur le terrain est interdit.

#### **Portails**

Les portails doivent être coulissants. Ils doivent être édifés à l'alignement de la voie de desserte.

### **ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT**

#### **Le stationnement des véhicules automobiles**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Bureaux et services : 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus 1 place par bureau.
- Artisanat : 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus 1 place par bureau.
- Autre activité : 1 place par 60 m<sup>2</sup> surface de plancher, plus 1 place par bureau.

#### **Le stationnement des vélos-et-deux-roues/ cycles :**

~~Voir les dispositions de l'article 16 des dispositions générales du présent règlement. Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SDP ;~~

~~— Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m<sup>2</sup> de SDP, 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP.~~

~~Il en est de même pour tout changement de destination.~~

~~La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.~~

~~Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.~~



### **ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toutes les constructions, devront être prévues au moins 20% de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, etc.).

Les aires de stationnement doivent être plantées en raison d'un arbre à haute tige au moins par 50m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques.

### **ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UE.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour l'ensemble des destinations, seront privilégiés :

- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- Enfin, le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques.

### **ARTICLE UE.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a changement de destination.

## CHAPITRE VI - ZONE UF – ZONE DEDIEE A L'AERODROME

### Caractère de la zone

Cette zone correspond au site de l'aérodrome.

Elle comprend :

- un secteur UFc réservé aux constructions liées à l'activité de l'aérodrome
- un secteur UFx réservé aux pistes.

Le site d'intérêt écologique majeur n°1 de l'aérodrome défini dans la charte du PNR du Verdon a été repéré au plan de zonage du PLU et identifié au titre de l'article L.151-23. Des prescriptions sont ainsi données pour limiter les impacts sur l'environnement dans les zones UFc et surtout UFx.

### ARTICLE UF.1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF2 sont interdites.

### ARTICLE UF.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, ...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

**En zone UF, sont autorisées, sous conditions de ne pas porter atteinte aux habitats d'espèces protégées, et à condition**  
:

- De démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'étaient envisageables.
- De garantir une bonne intégration environnementale : limitation de la superficie des constructions, plantations et haies adaptées aux espèces locales, limitation des nuisances visuelles.

#### ***Dans le secteur UFc***

- Les constructions et installations nécessaires aux activités de la zone : bureaux, services, entrepôts, hangars, locaux techniques ou administratifs, etc., à condition qu'elles n'entraînent pas de pollutions ni de nuisances pour les activités aéronautiques, et qu'elles soient compatibles avec l'environnement.
- Les constructions nécessaires à l'accueil du public usager de l'aérodrome ainsi que du centre permanent d'entraînement et de formation au vol à voile.
- Les campings caravanings liés à l'activité de l'aérodrome.
- Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
- Les travaux d'aménagement, d'entretien et de rénovation des constructions existantes
- La reconstruction à l'identique de constructions existantes en cas de sinistre postérieur à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence permanente est absolument nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité de l'aérodrome.
- Les constructions destinées au commerce et à la restauration à condition qu'elles soient nécessaires exclusivement aux besoins de la zone.
- Les équipements à vocation sportive et associative liés aux activités aéronautiques.
- Les infrastructures aéroportuaires.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome et des services publics.
- Les installations classées nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables.
- Les extensions des bâtiments sont autorisées aux conditions suivantes :
  - o Être situées en continuité de l'existant
  - o Garantir le maintien de passage pour la faune locale (en interdisant toutes clôtures avec murs de soutènement notamment)

### **Dans le secteur UFX**

- Les pistes (dans leur emprise actuelle)
- Les affouillements et exhaussements du sol strictement liés à la construction des pistes
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome et des services publics.

Au sein de la zone, les milieux steppiques tels qu'identifiés dans le plan de gestion (*carte 7, p.29 – document intégré dans les annexes au PLU et intitulé « PLU\_Vinon\_sur\_Verdon\_Plan\_gestion\_2015\_2021 »*) doivent être maintenus conformément à l'une des orientations définies dans le plan de gestion de la zone de l'aérodrome pour la période 2015-2021.

## **ARTICLE UF.3 - ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants, les commerces, services et équipements publics.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

### **Voies**

Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 5 mètres.

Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m<sup>2</sup> ou un Té à l'extrémité des voies sans issues.

*(Se référer aux annexes réglementaires du PLU).*

## **ARTICLE UF.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) au droit du domaine public. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.
- Les eaux par captage privé (de type forage) sont autorisées, sous réserve qu'elles ne soient pas maillées avec le réseau d'eau potable public

### **Assainissement**

#### ***Eaux usées***

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe conformément aux dispositions du règlement communal du Service de l'assainissement et du Schéma Directeur d'Assainissement.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement prévu au schéma directeur d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- Les eaux usées provenant des rejets industriels devront être préalablement traitées conformément à la réglementation sanitaire et la législation sur la protection de la nature et de l'environnement en vigueur avant leur rejet dans le réseau public.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

#### ***Eaux pluviales***

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ou vers le réseau collecteur prévu à cet effet. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part [des services](#)





~~en charge de la compétence eaux pluviales des services techniques de la Commune~~, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.

- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, etc..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les ouvrages nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- Dans tous les cas, il pourra être exigé un dispositif individuel ou collectif de rétention des eaux d'orage en fonction du projet envisagé. Le volume de rétention du bassin devra être d'au minimum 100 L/m<sup>2</sup> imperméabilisé.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

### **Incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être posés sur la façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

## **ARTICLE UF.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UF.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à 8 mètres au minimum de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et d'agrandissement de constructions préexistantes.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UF.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UF.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient l'importance et la nature, un espacement suffisant doit toujours être aménagé pour permettre l'entretien facile du sol et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, avec un minimum de 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UF. 9 - EMPRISE AU SOL**

*(CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)*



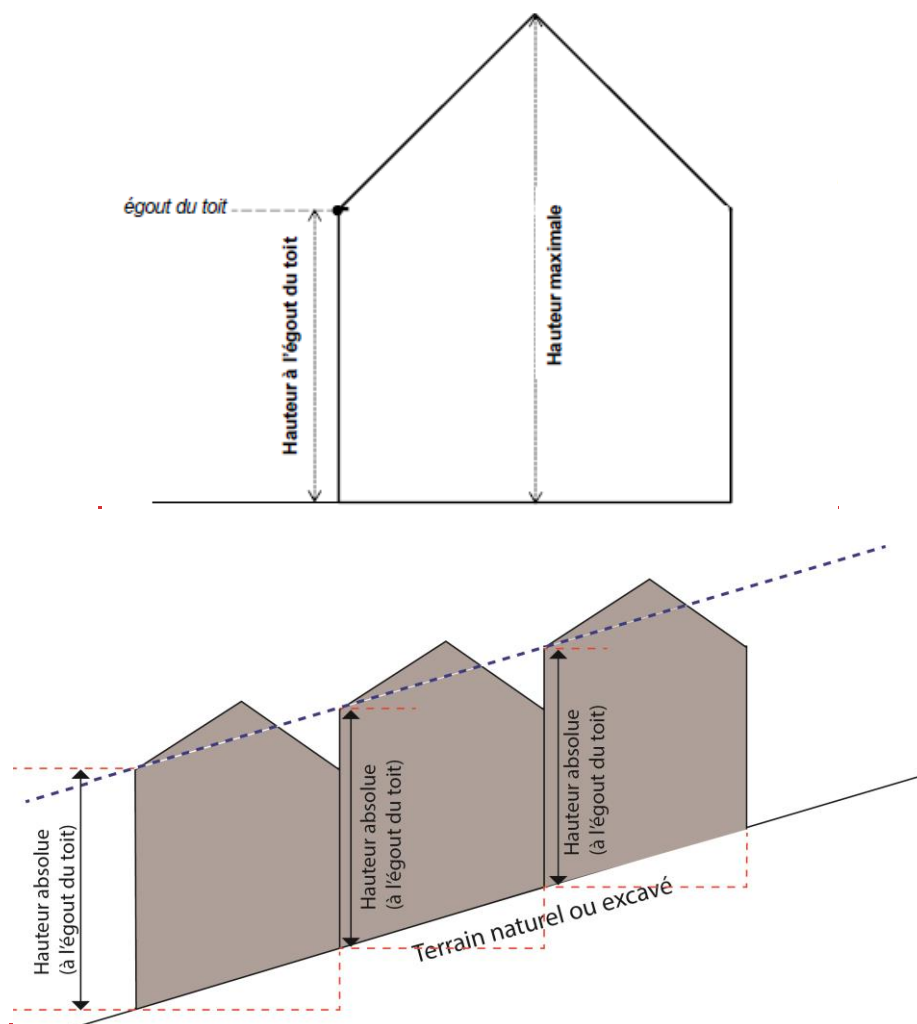
L'emprise au sol des constructions est limitée à **10 %** de la superficie du secteur UFc.

## ARTICLE UF.10 - HAUTEUR

Le mode de calcul de la hauteur est précisé dans le lexique disponible à la fin du présent règlement.

### **Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)**

-La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



La hauteur des constructions autorisées dans la zone et qui ne seraient pas incorporées dans les bâtiments ne peut excéder **6 mètres**.

La hauteur des bâtiments liés aux activités aéronautiques est limitée à **15 mètres**.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UF.11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour tout projet, l'avis d'un architecte conseil pourra être sollicité par la commune. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de prendre attache auprès de ce service dès la conception du projet.

Non réglementé.

## **ARTICLE UF.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra dans tous les cas correspondre aux besoins des constructions (effectifs, clientèles, livraison ...) et des extensions ou installations nouvelles et être assuré en dehors de voies communales et privées. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sous forme de sur largeur.

Une estimation des besoins en stationnement des véhicules devra être formulée lors de la demande de permis, en fonction de l'activité.

## **ARTICLE UF.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noues...) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Au-delà de quatre places de stationnement sur une même parcelle, les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

## **ARTICLE UF.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UF.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour l'ensemble des destinations, seront privilégiés :

- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

## **ARTICLE UF.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a changement de destination.

## CHAPITRE VII - ZONE UP - ZONE A VOCATION EQUIPEMENTS PUBLICS

### Caractère de la zone

Il s'agit d'un secteur destiné à recevoir des équipements publics.

Elle comprend :

- Zone **UP** : cimetière.
- Zone **UPi** : secteur de confortement des équipements en complémentarité du collège et du gymnase qui y sont déjà implantés.

### **ARTICLE UP.1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol, constructions, équipements et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article UP2 sont interdites

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, ...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, des occupations du sol sont interdites : se référer à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE UP.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, ...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

#### Sont autorisées sous conditions

- Les constructions, aménagements, installations et équipements sous réserve d'être liés aux activités scolaires, de sport, de loisirs et aux équipements et services publics d'intérêt général ou collectif.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- les parcs publics de stationnement
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.
- les bassins de rétention et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'une autre localisation soit strictement impossible et sans porter atteinte au caractère de la zone.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments autorisés antérieurement et détruits par un sinistre dans les dix ans suivant le sinistre, nonobstant les dispositions des articles 6 à 15 de la zone UP.

### **ARTICLE UP.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants, les commerces, services et équipements publics.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

### **Voiries**

Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 5 mètres.

Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m<sup>2</sup> ou un Té à l'extrémité des voies sans issues.

(Se référer aux annexes réglementaires du PLU).

## **ARTICLE UP.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) au droit du domaine public. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.
- Les eaux par captage privé (de type forage) sont autorisées, sous réserve qu'elles ne soient pas maillées avec le réseau d'eau potable public

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe conformément aux dispositions du règlement communal du Service de l'assainissement et du Schéma Directeur d'Assainissement.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement prévu au schéma directeur d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- Les eaux usées provenant des rejets industriels devront être préalablement traitées conformément à la réglementation sanitaire et la législation sur la protection de la nature et de l'environnement en vigueur avant leur rejet dans le réseau public.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ou vers le réseau collecteur prévu à cet effet. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part [des services en charge de la compétence eaux pluviales des services techniques de la Commune](#), visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.
- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, etc..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les ouvrages nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- Dans tous les cas, il pourra être exigé un dispositif individuel ou collectif de rétention des eaux d'orage en fonction du projet envisagé.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

### **Incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être posés sur la façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.



## ARTICLE UP.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UP.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de **8 mètres** de l'axe des voies publiques existantes ou à créer.

Les portails seront coulissants à l'alignement de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être admises pour des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité.

L'implantation des locaux de collecte des déchets ménagers et l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

## ARTICLE UP.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies soit de telle façon que la distance horizontale (D) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $D=h/2$  avec un minimum de 3 m).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

## ARTICLE UP.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, quelle qu'en soit l'importance et la nature, un espacement suffisant doit toujours être aménagé pour permettre l'entretien facile du sol et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, avec un minimum de **3 mètres**.

Des implantations différentes peuvent être admises pour des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UP.9 - EMPRISE AU SOL

(CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)

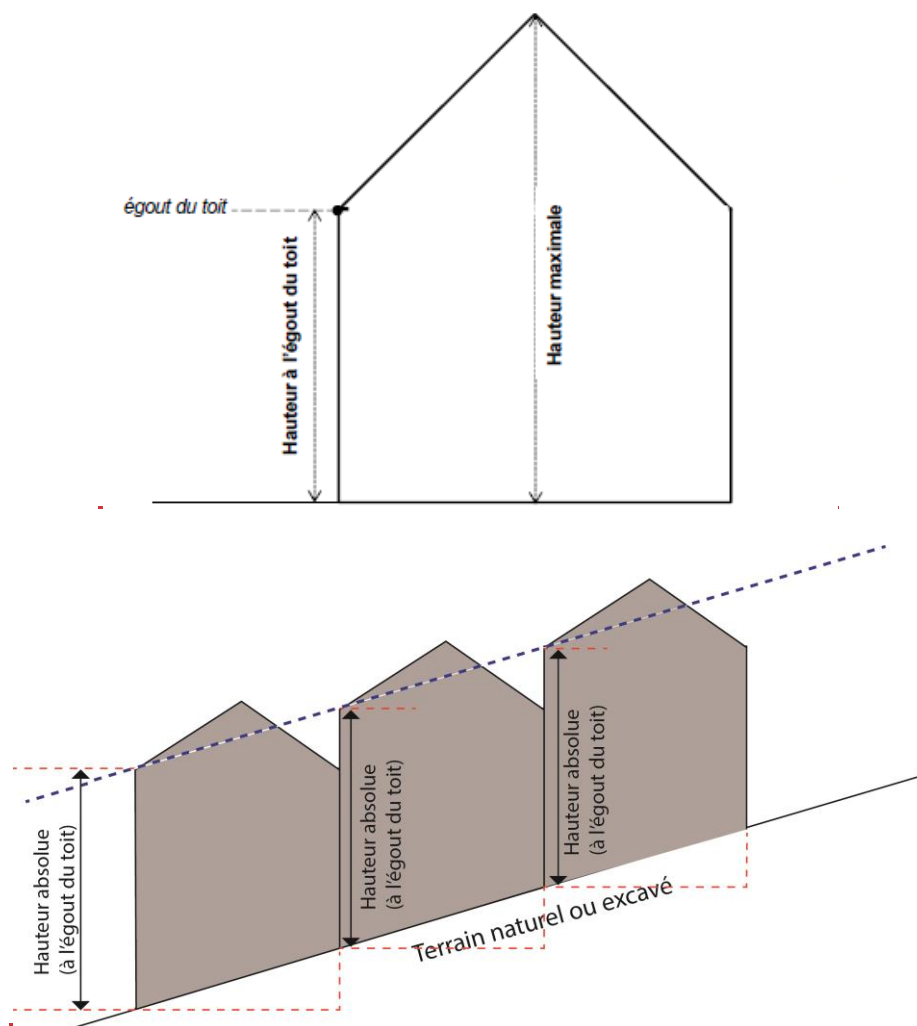
Pour les bâtiments liés aux activités scolaires, sportives et ludiques, l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes sera fixée au cas par cas.

## ARTICLE UP.10 - HAUTEUR

Le mode de calcul de la hauteur est précisé dans le lexique disponible à la fin du présent règlement.

**Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)**

~~-La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.~~



### **Hauteur**

Pour les bâtiments autorisés en **UP**, la hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne devra pas excéder **9 mètres**, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

La hauteur est portée à 9.5 m en **UPi**, pour prendre en compte la surélévation du bâtiment imposé. La cote NGF des planchers des surfaces habitables devra être située au moins à la cote de la crue de référence NGF, majorée d'une marge de sécurité de 0.40 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des adaptations sont admises pour des superstructures nécessaires au fonctionnement normal des activités autorisées.

### **ARTICLE UP.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Pour tout projet, l'avis d'un architecte conseil pourra être sollicité par la commune. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de prendre attache auprès de ce service dès la conception du projet.

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel.

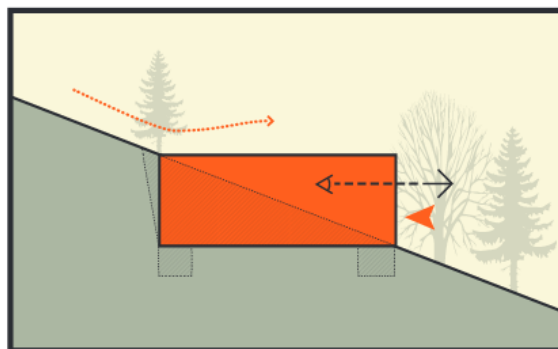
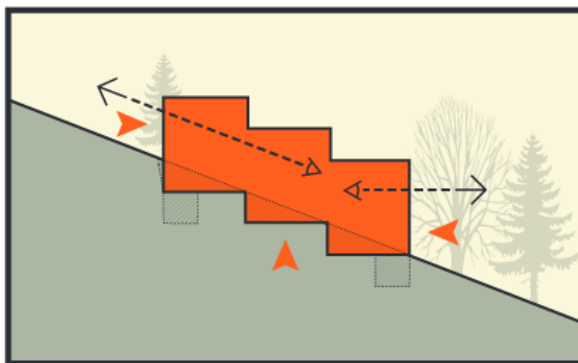


Des projets d'ensemble d'architecture contemporaine affirmée peuvent être autorisés à condition qu'ils s'insèrent, en accompagnement ou en opposition, dans les façades avoisinantes.

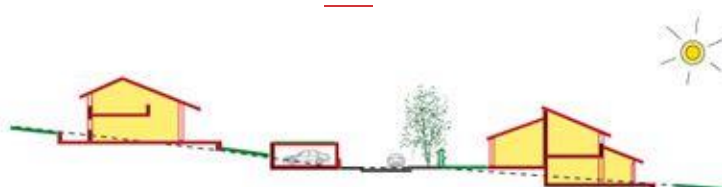
L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

### **Conception et adaptation au terrain**

- Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements doivent être, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.
- Une attention particulière sera faite à l'insertion des constructions dans la pente. Les constructions de types en cascade ou encastrée seront privilégiées lorsque la pente le permet (voir schémas ci-dessous).



- Fiche pratique CAUE.



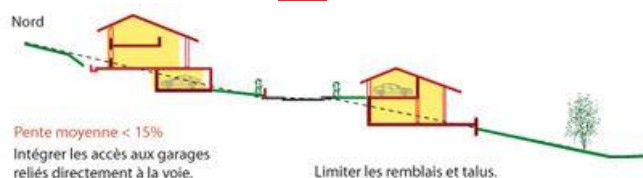
Pente faible < 10%  
Murets structurant les terrasses.

Utiliser les demi-niveaux.



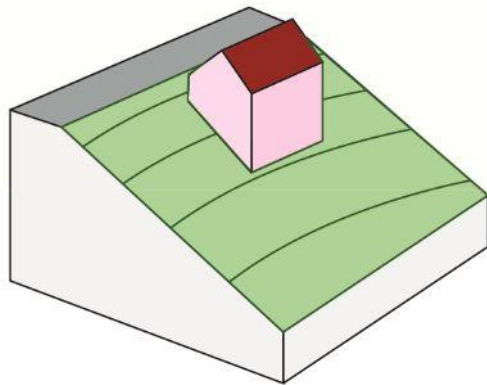
Forte pente > 15%  
Utiliser les terrasses latérales.

Construire en escaliers.

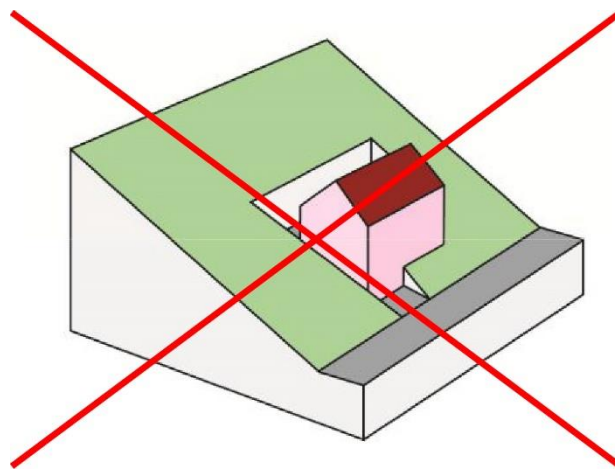


Pente moyenne < 15%  
Intégrer les accès aux garages  
reliés directement à la voie.

Limiter les remblais et talus.



Oui



Non

- Les bâtiments seront implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par alignement de façades, soit par un alignement de pignons.
- Les aires de stationnement publiques devront être implantées près des voies de circulation, de façon à être les plus accessibles possible.
- La conception architecturale du bâtiment ainsi que son orientation devront favoriser l'économie d'énergie. La prise en compte de l'ensoleillement, de l'exposition aux vents feront l'objet d'une fiche descriptive joint à la présentation générale du projet.
- Les constructions doivent être conçues avec un souci qualitatif tant au niveau des volumes et de leur organisation qu'à celui des façades et de leur traitement.

### Volumétrie

- La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction.
- La linéarité des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement végétal d'arbres de hautes tiges.

### Toitures

- Des toitures terrasses non accessibles sont admises, compte tenu des caractéristiques de la construction projetée et si elles sont compatibles avec l'architecture des bâtiments voisins.
- D'autres types de toitures sont admis dans le cas de réalisations de conception architecturale contemporaine ou guidées par des considérations favorisant la mise en œuvre de constructions HQE (Haute Qualité Environnementale), type toitures végétalisées, toits terrasses avec panneaux solaires, ... et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

### Façades et enduits

Le choix des matériaux entre les différents lots, le bâti et le paysage environnant devra être en harmonie. On doit considérer qu'il n'y a pas de façade principale, elles doivent toutes être traitées avec le même soin.

Les façades admises :

- en maçonnerie plus enduit, finition grattée ou frottée à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique, ou en matériaux industriels répondant aux critères mentionnés au début du paragraphe.
- en matériau industriel, panneaux composite et devront s'harmoniser sur une gamme de couleurs plus ou moins claires. Une gamme chromatique des différents éléments du projet sera présentée lors de la demande de permis de construire.
- le choix des couleurs des matériaux devra permettre une insertion harmonieuse dans le paysage. Une étude de coloration devra être présentée lors du permis de construire.

Les annexes seront obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

## **Clôtures**

- La clôture doit être édiflée sur la limite séparative des lots et doit être aussi discrète que possible.
- En bordure de voie publique, la clôture est obligatoire et doit être réalisée simultanément avec le bâtiment principal du lot.
- Pour tous les terrains jouxtant des parcelles agricoles, devront être prévus des aménagements paysagers limitant au maximum l'impact visuel, en privilégiant des haies végétales.
- Elle peut être constituée par un mur d'une hauteur de 0,40 m surmonté d'un châssis en grillage soudé rigide, maintenu par des poteaux profilés, revêtu d'une protection plastifiée de couleur blanche ou verte. La hauteur du mur et du grillage ne doit pas excéder 2 mètres.
- Le mur bahut devra obligatoirement comporter une ouverture de 0,20m x 0,20m, tous les mètres au niveau du sol naturel.

## **Portails**

Les portails doivent être coulissants. Ils doivent être édiflés à l'alignement de la voie de desserte.

## **ARTICLE UP.12 - STATIONNEMENT**

### **Le stationnement des véhicules automobiles**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Pour les bâtiments liés aux activités scolaires, sportives et ludiques, une estimation des besoins en stationnement des véhicules devra être formulée lors de la demande de permis, en fonction de l'activité.

### **Le stationnement des vélos/cycles et 2 roues motorisées :**

[Voir les dispositions de l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.](#)

~~En sus,~~ Pour les bâtiments liés aux activités scolaires, sportives et ludiques, une estimation des besoins en stationnement des 2 roues (motorisées et non motorisées) devra être formulée lors de la demande de permis, en fonction de l'activité.

~~Il en est de même pour tout changement de destination.~~

~~La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.~~

~~Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.~~

## **ARTICLE UP.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noues...) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Au-delà de quatre places de stationnement sur une même parcelle :

- il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergène pour quatre places ;
- les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

20% au moins de la surface d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre.

## **ARTICLE UP.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UP.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**



Pour l'ensemble des destinations, seront privilégiés :

- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- Enfin, le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques.

#### **ARTICLE UP.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a changement de destination.



## CHAPITRE VIII - ZONE UT – ZONE A VOCATION TOURISTIQUE

### Caractère de la zone

La zone Ut est une zone ayant vocation à accueillir des hébergements touristiques et des locaux de réception (salle de réception, séminaires...).

### **ARTICLE UT.1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol, constructions, équipements et installations de toute nature à l'exception de mentionnées à l'article UT2 sont interdites

### **ARTICLE UT.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, ...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions, installations ou équipements à usage touristique et d'hébergement hôtelier ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- les constructions ou installations destinées aux services, sous réserve que ces activités soient directement liées au fonctionnement et aux besoins des activités touristiques implantées.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...).
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

### **ARTICLE UT.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants, les commerces, services et équipements publics.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

#### **Voies**

Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 5 mètres, sauf en cas d'impossibilité technique dans le centre historique liée à l'organisation du bâti.

Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement.

*(Se référer aux annexes réglementaires du PLU).*

## ARTICLE UT.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) au droit du domaine public. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.
- Les eaux par captage privé (de type forage) sont autorisées, sous réserve qu'elles ne soient pas maillées avec le réseau d'eau potable public

### Assainissement

#### Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe conformément aux dispositions du règlement communal du Service de l'assainissement et du Schéma Directeur d'Assainissement.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement prévu au schéma directeur d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- Les eaux usées provenant des rejets industriels devront être préalablement traitées conformément à la réglementation sanitaire et la législation sur la protection de la nature et de l'environnement en vigueur avant leur rejet dans le réseau public.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

#### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ou vers le réseau collecteur prévu à cet effet. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services en charge de la compétence eaux pluviales des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.
- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, etc..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les ouvrages nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- Dans tous les cas, il pourra être exigé un dispositif individuel ou collectif de rétention des eaux d'orage en fonction du projet envisagé. Le volume de rétention du bassin devra être d'au minimum 100 L/m<sup>2</sup> imperméabilisé.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

### Incendie

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être posés sur la façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

## ARTICLE UT.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UT.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de **8 mètres** de l'axe des voies publiques existantes ou à créer.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité...).

L'implantation des locaux de collecte des déchets ménagers n'est pas réglementée.

## ARTICLE UT.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

## ARTICLE UT.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 3 mètres, à l'exception des annexes (piscines et ouvrages techniques associés).

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt, ceux-ci seront implantés à une distance minimale de 3 m de tout bâtiment principal.

## ARTICLE UT.9 - EMPRISE AU SOL

(CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30%** du terrain d'assiette

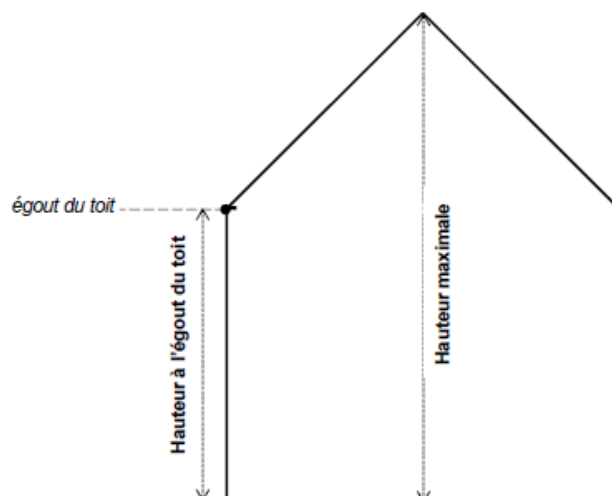
*Les bassins des piscines ne rentrent pas en compte dans l'emprise au sol.*

## ARTICLE UT.10 – HAUTEUR

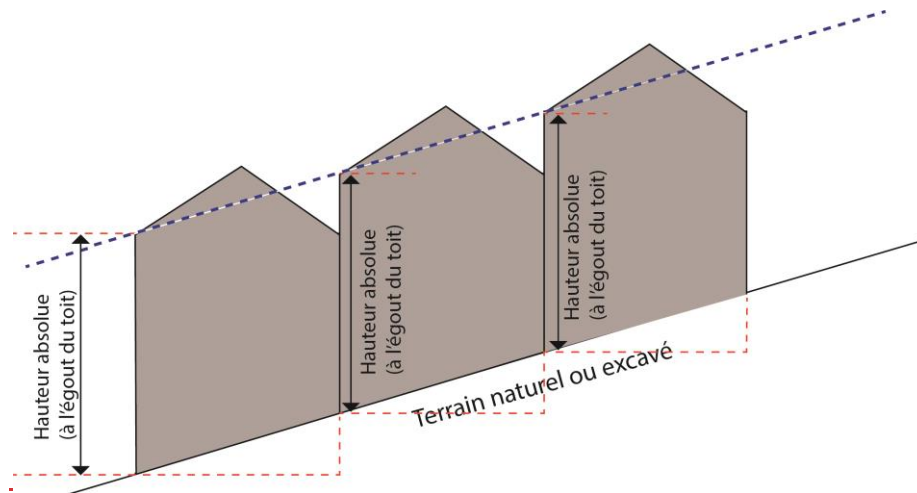
Le mode de calcul de la hauteur est précisé dans le lexique disponible à la fin du présent règlement.

### Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)

~~La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.~~







La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit, ne peut dépasser **7 m**.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, en particulier scolaires et sportifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UT.11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

Pour tout projet, l'avis d'un architecte conseil pourra être sollicité par la commune. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de prendre attache auprès de ce service dès la conception du projet.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et avec la conservation des perspectives monumentales.

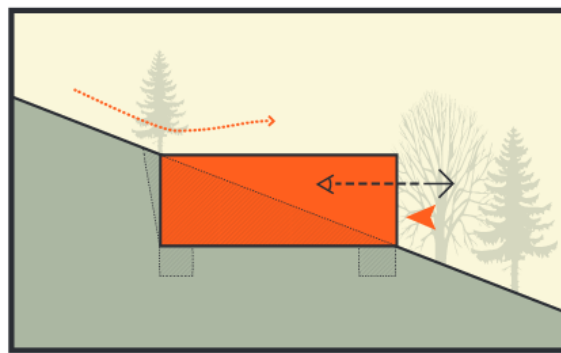
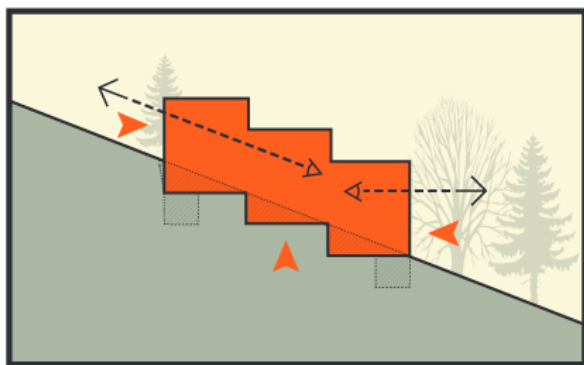
~~Tout projet d'architecture contemporaine et/ou de restauration de bâtiments existants intégrant des dispositifs favorisant les économies d'énergies, mettant en œuvre une approche bioclimatique ou utilisant des énergies renouvelables, pourra être soumis à l'avis préalable d'un architecte conseil.~~

Des projets d'ensemble d'architecture contemporaine affirmée peuvent être autorisés à condition qu'ils s'insèrent, en accompagnement ou en opposition, dans les façades avoisinantes.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

### Conception et adaptation au terrain

- Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements doivent être, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions doit se faire, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.
- Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.
- Une attention particulière sera faite à l'insertion des constructions dans la pente. Les constructions de types en cascade ou encastrée seront privilégiées lorsque la pente le permet (voir schémas ci-dessous).



*Fiche pratique CAUE.*



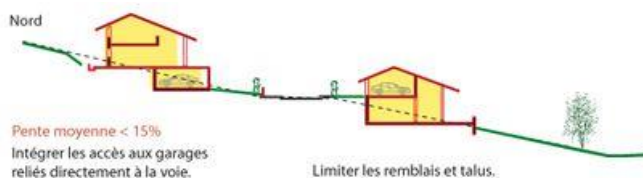
Pente faible < 10%  
Murets structurant les terrasses.

Utiliser les demi-niveaux.



Forte pente > 15%  
Utiliser les terrasses latérales.

Construire en escaliers.



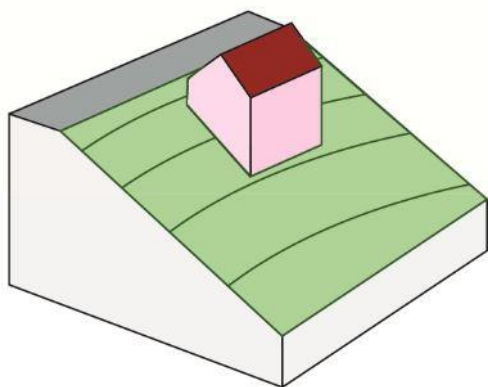
Pente moyenne < 15%  
Intégrer les accès aux garages reliés directement à la voie.

Limiter les remblais et talus.

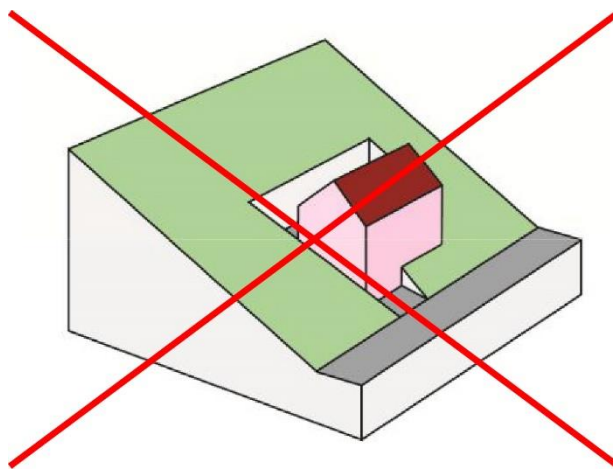


Construire sur pilotis préserve le sol naturel.

Créer un recul pour dégager les espaces de vie au sud. Utiliser au mieux les ouvertures sur pignon.



Oui



Non

## **Toitures**

- Les toitures seront généralement à deux pentes et devront être comprises entre 28 et 35%.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal ou similaires. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles.
- Lorsqu'elles sont utilisées, les génoises seront à deux rangs au moins pour les bâtiments comportant des niveaux.
- Les toitures-terrasses peuvent être admises dans le cadre de projet d'architecture contemporaine.
- D'autres types de toitures sont admis dans le cas de réalisations de conception architecturale contemporaine ou guidées par des considérations favorisant la mise en œuvre de constructions HQE (Haute Qualité Environnementale), type toitures végétalisées, toits terrasses avec panneaux solaires, etc., sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les souches de cheminée 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 souche trop importantes.

## **Façades et enduits**

Les enduits de façades devront respecter les prescriptions ci-après :

- Les maçonneries de blocs de béton ou de briques, ou tout autre matériau destiné à être enduit ne devront pas être laissées nues, et les enduits des façades devront être réalisés sur l'ensemble des bâtiments et des murs de clôtures. Ils devront respecter la palette de teintes annexée au présent règlement de couleurs du C.A.U.E. disponible en mairie.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes.

### *Sont interdits*

- Les teintes vives.
- Tout enduit archaïque ou élément décoratif étranger à la région.
- Les finitions d'enduits rustiques.
- Les revêtements plastiques épais.

## **Les percements et menuiseries**

- Les ouvertures respecteront de préférence la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges). Aucun percement ne devra être réalisé sur les façades implantées en limite(s) séparative(s).
- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois ou en aluminium. Toutefois, d'autres matériaux pourront être autorisés s'ils respectent la typologie de l'architecture locale.

## **Clôtures**

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m la hauteur se mesurant par rapport au terrain naturel sauf :
  - Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, où il est autorisé sur la limite séparative perpendiculaire à la ligne de plus grande pente, de réaliser une clôture d'une hauteur maximale de 2,40 m par rapport au terrain naturel uniquement si elle respecte les conditions suivantes :
    - Une partie qui pourra être constituée d'un mur de clôture qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais : 1,30 m maximum ;
    - Une partie constituée d'une clôture à clairevoie (type grillage souple ou rigide, éléments de ferronnerie ...) faisant office de garde-corps : 1,10 m maximum.  
L'application de cet aménagement de hauteur est conditionnée à la présentation sur le plan masse de côtes altimétrique effectuées par un géomètre.
  - Pour les clôtures situées sur un mur de soutènement (cf. lexique) la hauteur de la clôture est limitée à 1,10 m et à clairevoie si la hauteur de l'ensemble est supérieure à 1,70 m par rapport au pied du mur. Dans le cas contraire la clôture aura une hauteur maximale de 1,70 m.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain.
- Pour tous les terrains jouxtant des parcelles agricoles, devront être prévus des aménagements paysagers limitant au maximum l'impact visuel, en privilégiant des haies végétales.
- La réalisation de ces clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal.
- Elles ne devront pas faire obstacle à une visibilité satisfaisante eu égard à la sécurité routière.
- Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer le libre écoulement des eaux pluviales.

## **Divers**

- Pour les perrons et les terrasses, les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en fer forgé
- Pour les ouvrages techniques divers : le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.
- Les boîtes aux lettres devront être intégrées en façade ou au mur de clôture sans former saillie.
- Chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration préalable ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

## **ARTICLE UT.12 - STATIONNEMENT**

Les besoins à prendre en compte sont à minima les suivants :

### **Hébergement hôtelier ou assimilé et activités liées**

- Partie hébergement hôtelier : création d'1 place par chambre
- Partie salle restaurant/réception : création d'1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle
- Pour les résidences de tourisme une place par unité d'hébergement
- Pour les services : une place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP, plus 1 place par bureau.

### **Equipement public ou d'intérêt collectif (aires sportives, de jeux, etc.) :**

- Création d'1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

### **Autres établissements**

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Le stationnement des vélos ~~et des 2 roues/ cycles :~~**

~~Voir les dispositions de l'article 16 des dispositions générales du présent règlement. Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SDP ;~~

- ~~— Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m<sup>2</sup> de SDP, 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP.~~

~~Il en est de même pour tout changement de destination.~~

~~La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.~~

~~Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.~~

## **ARTICLE UT.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays non allergènes.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence du pays non allergènes.

Au-delà de quatre places de stationnement sur une même parcelle :

- il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergènes pour quatre places ;
- les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

40% au moins de la surface d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre.

## **ARTICLE UT.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé



#### **ARTICLE UT.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, seront privilégiés :

- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Enfin, le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques.

#### **ARTICLE UT.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a changement de destination.



## CHAPITRE IX - ZONE UX – ZONE A VOCATION d'exploitation de l'électricité et de l'eau

### Caractères de la zone :

Cette zone correspond à la zone des installations d'exploitation de l'électricité et de l'eau.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- UXe correspondant aux installations de production et d'exploitation de l'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil
- UXi soumise aux risques inondation en cas de rupture de digue.

### ARTICLE UX.1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdites

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

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, ...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, des occupations du sol sont interdites : se référer à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

### ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, ...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

#### En zone UX, sont autorisées sous conditions

- Les constructions et installations de toute nature nécessaires à l'exploitation de l'eau et de l'électricité.
- les constructions et installations complémentaires aux activités implantées, liées aux besoins du personnel.
- Les travaux d'aménagement, d'entretien, d'extension et de rénovation des constructions existantes.
- La reconstruction à l'identique de constructions existantes en cas de sinistre postérieur à la date d'approbation du PLU. Néanmoins cette reconstruction ne sera pas autorisée si le terrain se situe dans une zone de risque naturel majeur.
- Les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence permanente est absolument nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des installations, à condition de ne pas excéder 120 m<sup>2</sup> Surface de Plancher par logement.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### En secteur UXe

- les constructions et installations de toute nature nécessaires à la production et l'exploitation de l'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil.
- En secteur UXe, les clôtures d'une hauteur maximale de 5 mètres.

### ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

*(Se référer aux annexes réglementaires du PLU).*

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants.

Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes, en dehors des voies de circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

#### **ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Eau potable**

- En secteur UXe, les locaux techniques à usage de production et d'exploitation de l'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil n'ont pas l'obligation de se raccorder au réseau d'eau potable, si l'activité ne nécessite pas la présence d'eau potable sur le site.
- Toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe conformément aux dispositions du règlement communal du Service de l'eau et du schéma directeur d'eau potable.
- Les eaux par captage privé (de type forage) sont autorisées, sous réserve qu'elles ne soient pas maillées avec le réseau d'eau potable public

##### **Assainissement**

###### ***Eaux usées***

En secteur UXe, les locaux techniques à usage de production et d'exploitation de l'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil n'ont pas l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement, si l'activité ne produit pas d'eaux usées et d'eaux vannes.

###### **Eaux usées industrielles**

Les eaux usées provenant des rejets industriels devront être préalablement traitées conformément à la réglementation sanitaire et la législation sur la protection de la nature et de l'environnement en vigueur avant leur rejet dans le réseau public.

###### **Eaux brutes**

Le secteur UXe étant situé en partie en zone d'aléa élevé vis à vis du risque feux de forêts, le pétitionnaire installera une borne incendie en limite extérieure de la clôture sur le réseau eau brute de la Société du Canal de Provence. Il en assurera son fonctionnement.

###### **Incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE UX.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 554 et de la RD 69.

Cependant, dans les parties urbanisées de la commune, l'implantation des constructions par rapport aux voies devra observer les règles suivantes :

~~— les portails doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées ;~~





- des implantations différentes peuvent être admises pour des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ;
- les constructions affectées à des équipements publics ou de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (secteur UXe) pourront avoir des implantations différentes.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies soit de telle façon que la distance horizontale (D) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $D=h/2$  avec un minimum de 3 m).

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

- si la hauteur de la construction, sur cette limite, n'excède pas 3 mètres de haut et 7 mètres de long.
- s'il existe déjà une construction sur cette limite, sous réserve que la nouvelle construction à édifier soit de hauteur et longueur sensiblement égale à celle de la construction existante.
- dans le cas de réalisation de constructions jumelées, sous réserve que les différentes constructions soient de hauteur sensiblement égale

En secteur UXe, les constructions affectées à des équipements publics ou de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil pourront avoir des implantations différentes.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux constructions non jointives, quelle qu'en soit l'importance et la nature, un espacement suffisant doit toujours être aménagé pour permettre l'entretien facile du sol et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, avec un minimum de 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL**

(CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)

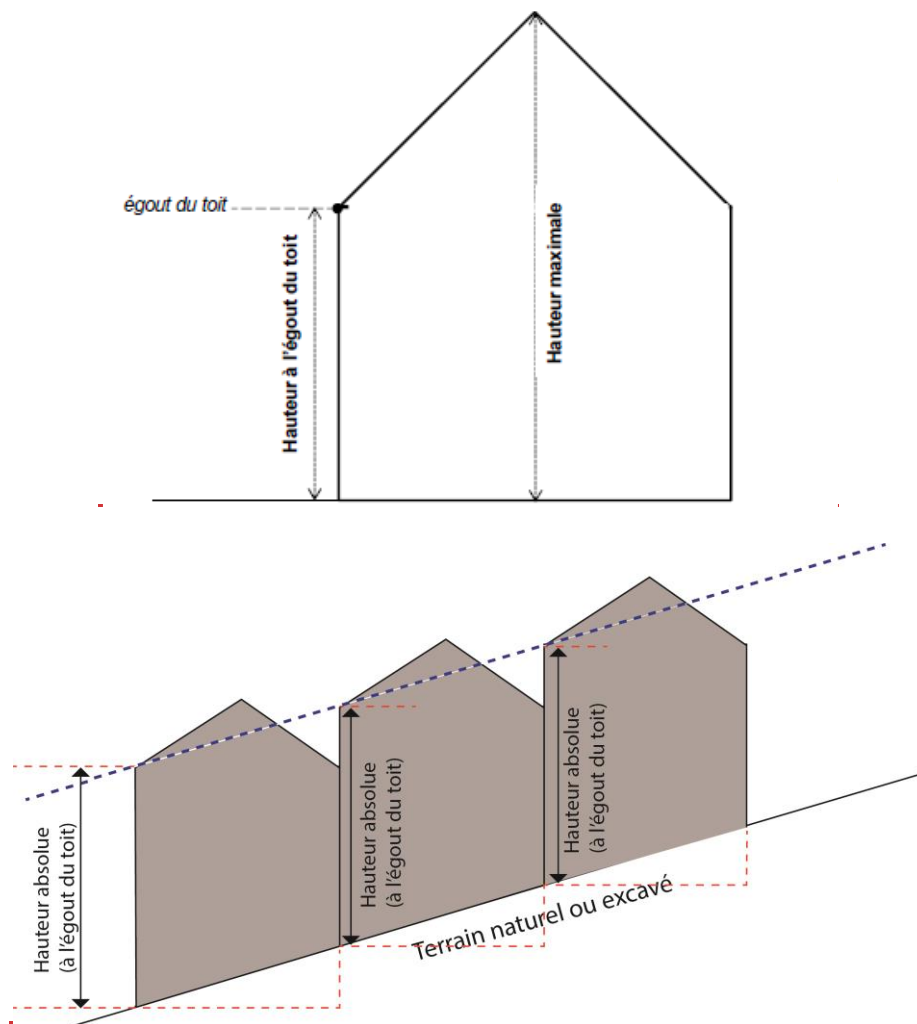
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE UX.10 - HAUTEUR**

Le mode de calcul de la hauteur est précisé dans le lexique disponible à la fin du présent règlement.

**Conditions de mesure de la hauteur (-hauteur absolue)**

~~-La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.~~



La hauteur des bâtiments comptée à partir du terrain naturel d'origine ne peut excéder 15 m au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et qui ne seraient pas incorporées dans les bâtiments professionnels ne peut excéder 6 mètres.

Des adaptations sont admises pour des superstructures nécessaires au fonctionnement normal des activités autorisées.

#### **ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Pour tout projet, l'avis d'un architecte conseil pourra être sollicité par la commune. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de prendre attache auprès de ce service dès la conception du projet.

Non réglementé

#### **ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

#### **ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être traités et plantés.

En secteur UXe, les clôtures devront être doublées d'une haie, et les espaces libres, quand ils ne pourront être plantés d'arbres ou d'arbustes, seront enherbés.

**ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UX.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UX.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé



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



## CHAPITRE I - ZONE 1AU – ZONE A URBANISER

### Caractère de la zone

Elle correspond à un secteur à urbaniser à court et moyen terme, c'est-à-dire dont l'urbanisation n'est pas subordonnée à une modification. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus. La zone **1AU** est une zone à vocation d'habitat, destinée à l'extension de la commune.

On retrouve deux secteurs :

- 1AUa au nord du quartier de Pegouy
- 1AUb au nord du quartier des Adrechs

**Tout aménagement ou construction réalisé dans la zone 1AU, dans les 2 quartiers des Adrechs et de Pegouy, devra être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et notamment au niveau des densités minimales prévues (nombre de logements / hectare).**

### ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage de commerce
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat, aux services
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage.
- les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- les carrières,
- La destruction des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (liste détaillée en annexe du PLU)

### ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, ...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

#### Sont autorisées sous conditions en 1AUa et 1AUb

- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les annexes et abris de jardins ne devront pas excéder 12 m<sup>2</sup> de surface total de plancher.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- la restauration des éléments de patrimoine (bâtiments, constructions, ouvrages, etc.) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de l'élément identifié.

#### Sont autorisées sous conditions en 1AUa

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient réalisées au travers d'une opération d'ensemble comportant au minimum 10 logements. Les opérations pourront être réalisées par tranches fonctionnelles.

- Pour toute opération d'habitat, il est imposé 30 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au locatif conventionné. Le nombre de logements locatifs conventionnés, répondant aux critères de l'article 55 de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.

#### **Sont autorisées sous conditions en 1AUb**

- Pour toute opération d'habitat, que ce soit pour de la construction neuve et pour des modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division, il est imposé :
  - Opération de 4 à 10 logements : 25 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif conventionné. Le nombre de logements locatifs conventionnés, répondant aux critères de l'article 55 de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.
  - Opération de 11 logements et plus : 30 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au locatif conventionné. Le nombre de logements locatifs conventionnés, répondant aux critères de l'article 55 de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.

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

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants, les commerces, services et équipements publics.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

#### **Voiries**

Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée liée à l'organisation du bâti, soit une largeur minimale de 4 mètres.

*(Se référer aux annexes règlementaires du PLU).*

### **ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) au droit du domaine public. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.
- Les eaux par captage privé (de type forage) sont autorisées, sous réserve qu'elles ne soient pas maillées avec le réseau d'eau potable public

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe conformément aux dispositions du règlement communal du Service de l'assainissement et du Schéma Directeur d'Assainissement.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement prévu au schéma directeur d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

- Les eaux usées provenant des rejets industriels devront être préalablement traitées conformément à la réglementation sanitaire et la législation sur la protection de la nature et de l'environnement en vigueur avant leur rejet dans le réseau public.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ou vers le réseau collecteur prévu à cet effet. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part ~~des services en charge de la compétence eaux pluviales~~ ~~des services techniques de la Commune~~, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.
- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, etc..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les ouvrages nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- Dans tous les cas, il pourra être exigé un dispositif individuel ou collectif de rétention des eaux d'orage en fonction du projet envisagé. Le volume de rétention du bassin devra être calculé en fonction de la nature des sols, conformément à l'annexe réglementaire.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### **Incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être posés sur la façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

#### **ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance de 8 m de l'axe des voies publiques et privées existantes ou à créer.

~~Les portails doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées existantes ou projetées ou à l'alignement quand il y a des projets d'élargissement si cette voie à une largeur inférieure à 6 mètres (si égale ou supérieure à 6 mètres le retrait n'est pas obligatoire).~~

Des implantations différentes peuvent être admises pour des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité.

Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres des voies et emprises publiques. L'implantation des locaux de collecte des déchets ménagers et l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

#### **ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**





Les constructions pourront être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies soit de telle façon que la distance horizontale (D) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $D=h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- si la parcelle contigüe comporte une construction implantée sur la limite séparative avec une façade mitoyenne aveugle : dans ce cas la construction devra être de gabarit similaire (hauteur, longueur) à la construction voisine ;
- si la construction projetée est une annexe (abri de jardin, garage, abri voiture) dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 m et dans la limite de 20% du linéaire de la limite séparative concernée ;
- s'il s'agit d'un projet commun de constructions neuves contiguës, sous réserve que les différentes constructions soient de hauteur sensiblement égale.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être implantées au minimum à 4 mètres les unes des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes en rez-de-jardin, aux piscines et leurs annexes (locaux techniques des piscines).

Des implantations différentes peuvent être admises pour des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, en particulier scolaires et sportifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL**

(CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)

En 1AUa et 1AUb, l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à **20%**.

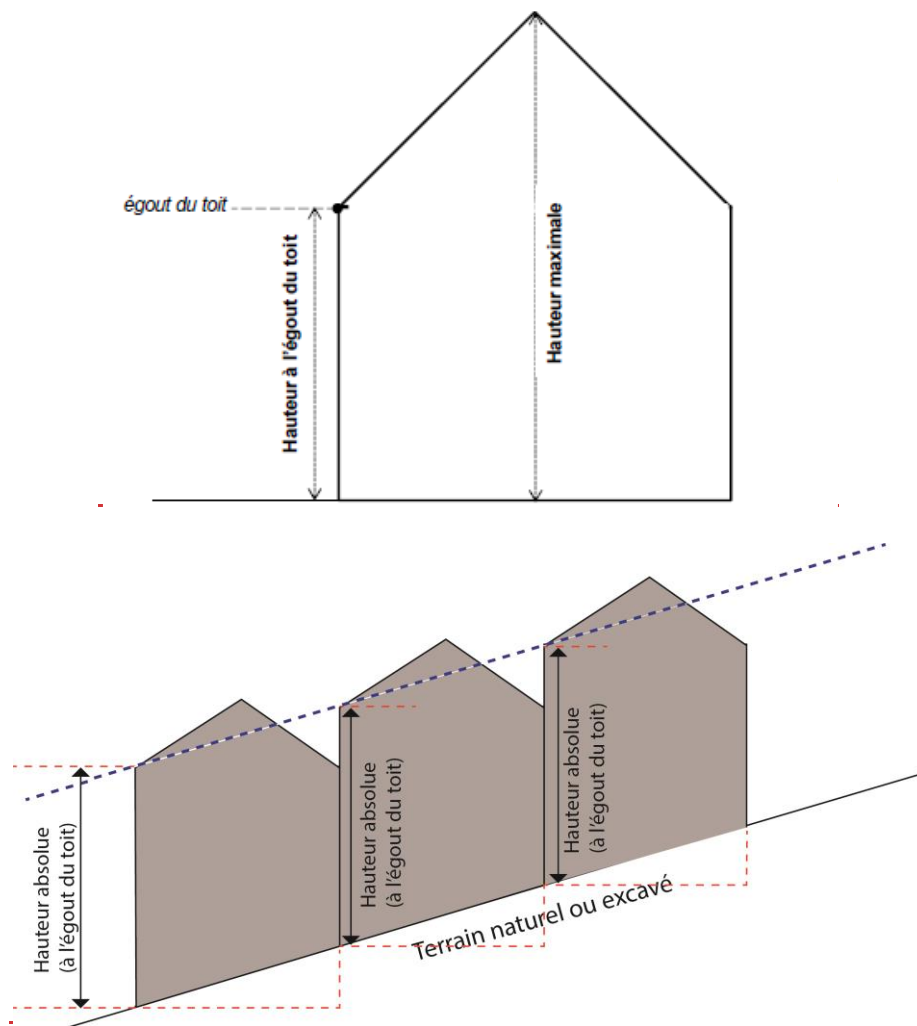
*Les bassins des piscines ne rentrent pas en compte dans l'emprise au sol.*

#### **ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR**

Le mode de calcul de la hauteur est précisé dans le lexique disponible à la fin du présent règlement.

##### **~~Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)~~**

~~La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.~~



### **Hauteur**

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit, ne peut dépasser 7 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, en particulier scolaires et sportifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

Pour tout projet, l'avis d'un architecte conseil pourra être sollicité par la commune. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de prendre attache auprès de ce service dès la conception du projet.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et avec la conservation des perspectives monumentales.

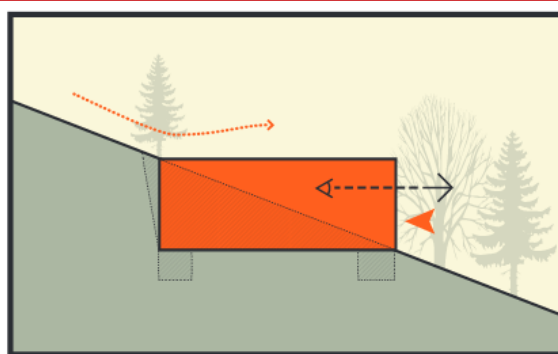
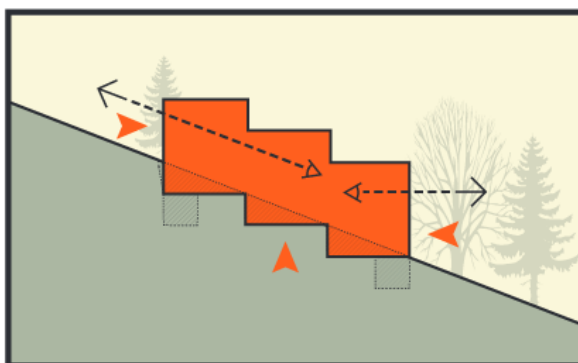
~~Tout projet d'architecture contemporaine et/ou de restauration de bâtiments existants intégrant des dispositifs favorisant les économies d'énergies, mettant en œuvre une approche bioclimatique ou utilisant des énergies renouvelables, pourra être soumis à l'avis préalable d'un architecte conseil.~~

Des projets d'ensemble d'architecture contemporaine affirmée peuvent être autorisés à condition qu'ils s'insèrent, en accompagnement ou en opposition, dans les façades avoisinantes.

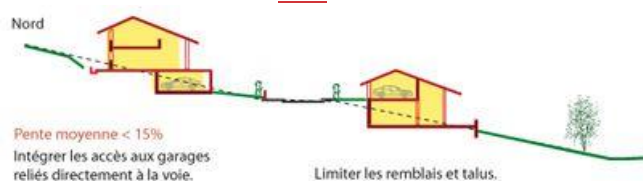
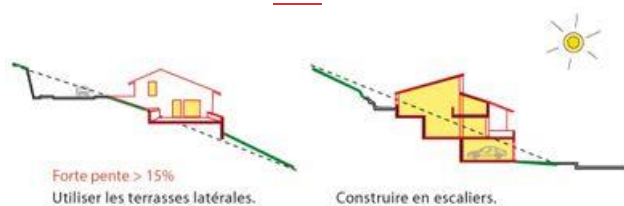
Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, en particulier scolaires et sportifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

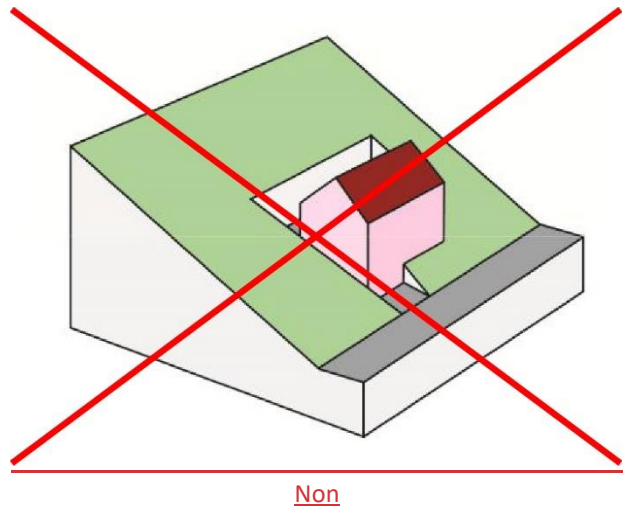
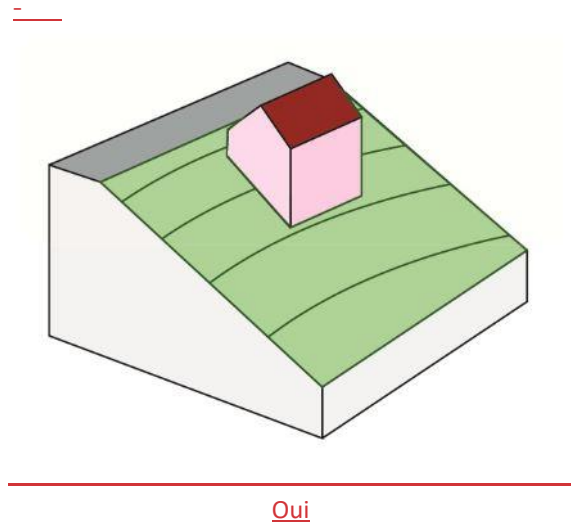
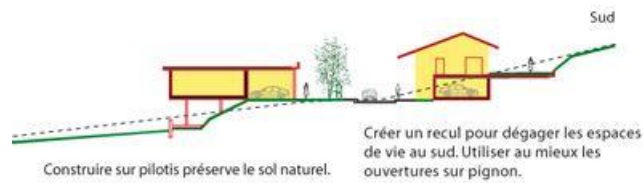
### **Conception et adaptation au terrain**

- Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements doivent être, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions doit se faire, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.
- Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.
- Une attention particulière sera faite à l'insertion des constructions dans la pente. Les constructions de types en cascade ou encastrée seront privilégiées lorsque la pente le permet (voir schémas ci-dessous).



- Fiche pratique CAUE.





### Toitures

- Les toitures seront généralement à deux pentes et devront être comprises entre 28 et 35%.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal ou similaires. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Lorsqu'elles sont utilisées, les génoises seront à deux rangs au moins pour les bâtiments comportant des niveaux.
- Les toitures-terrasses peuvent être admises dans le cadre de projet d'architecture contemporaine.
- D'autres types de toitures sont admis dans le cas de réalisations de conception architecturale contemporaine ou guidées par des considérations favorisant la mise en œuvre de constructions HQE (Haute Qualité Environnementale), type toitures végétalisées, toits terrasses avec panneaux solaires, etc., sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les souches de cheminée 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 souche trop importantes.

### Façades et enduits

Les enduits de façades devront respecter les prescriptions ci-après :

- Les maçonneries de blocs de béton ou de briques, ou tout autre matériau destiné à être enduit ne devront pas être laissées nues, et les enduits des façades devront être réalisés sur l'ensemble des bâtiments et des murs de clôtures. Ils devront respecter la palette de teintes annexée au présent règlement de couleurs du C.A.U.E. disponible en mairie.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes.

*Sont interdits*

- Les teintes vives.
- Les revêtements plastiques épais.

### Les percements et menuiseries

- Les ouvertures respecteront de préférence la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges). Aucun percement ne devra être réalisé sur les façades implantées en limite(s) séparative(s).

## **Clôtures**

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m la hauteur se mesurant par rapport au terrain naturel sauf :
  - Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, où il est autorisé sur la limite séparative perpendiculaire à la ligne de plus grande pente, de réaliser une clôture d'une hauteur maximale de 2,40 m par rapport au terrain naturel uniquement si elle respecte les conditions suivantes :
    - Une partie qui pourra être constituée d'un mur de clôture qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais : 1,30 m maximum ;
    - Une partie constituée d'une clôture à clairevoie (type grillage souple ou rigide, éléments de ferronnerie ...) faisant office de garde-corps : 1,10 m maximum.
- L'application de cet aménagement de hauteur est conditionnée à la présentation sur le plan masse de côtes altimétrique effectuées par un géomètre.
- Pour les clôtures situées sur un mur de soutènement (cf. lexique) la hauteur de la clôture est limitée à 1,10 m et à clairevoie si la hauteur de l'ensemble est supérieure à 1,70 m par rapport au pied du mur. Dans le cas contraire la clôture aura une hauteur maximale de 1,70 m.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain.
- Pour tous les terrains jouxtant des parcelles agricoles, devront être prévus des aménagements paysagers limitant au maximum l'impact visuel, en privilégiant des haies végétales.
- La réalisation de ces clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal.
- Elles ne devront pas faire obstacle à une visibilité satisfaisante eu égard à la sécurité routière.
- Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer le libre écoulement des eaux pluviales.

## **Divers**

- Pour les perrons et les terrasses, les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en fer forgé
- Pour les ouvrages techniques divers : le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.
- Les boîtes aux lettres devront être intégrées en façade ou au mur de clôture sans former saillie.
- Chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration préalable ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

## **ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra dans tous les cas correspondre aux besoins des constructions (effectifs, clientèles, livraison ...) et des extensions ou installations nouvelles et être assuré en dehors de voies communales et privées. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles devra être assuré en dehors de voies communales et privées.

Le stationnement des véhicules de société, de chantiers (bétonnières toupie, camions de chantier, ou engins de manutention ou équivalent) devra être assuré à l'intérieur des locaux ou des parcelles de l'établissement considéré, en aucune manière sur les emplacements de stationnement communaux.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

### **Le stationnement des véhicules automobiles**

- Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP avec un minimum d'une place par logement,

### **Le stationnement des vélos-et-deux-roues/cycles :**

Voir les dispositions de l'article 16 des dispositions générales du présent règlement. Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SDP ;

- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m<sup>2</sup> de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP.

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.

### **ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays, non allergènes. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence du pays non allergènes.

**50 %** au moins du terrain d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre.

De façon générale, pour tous les terrains jouxtant des parcelles agricoles, devront être prévus des aménagements paysagers limitant au maximum l'impact sur les terres agricoles, avec la mise en place de mesures de protection en bordure de parcelles de type haies végétales.

### **ARTICLE 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions à usage d'habitat collectif privilégieront une double orientation des logements.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, seront privilégiés :

- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Enfin, le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques.

### **ARTICLE 1AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant.

## CHAPITRE II - ZONE 2AU – ZONE A URBANISER

### Caractère de la zone

Zone d'urbanisation future, non équipée actuellement ou nécessitant l'adaptation de protections face aux risques, et notamment en bord de Verdon au risque de rupture des digues.

Pour les secteurs non soumis aux risques, l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la capacité résiduelle de la station d'épuration, voire à la réalisation des travaux d'extension de la STEP et/ou de réalisation des réseaux et voiries.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Des secteurs urbains soumis à des risques spécifiques (rupture de digues), et qui ne pourront se densifier légèrement qu'une fois les ouvrages techniques mis à niveau : **2AUai, 2AUci**
- Des secteurs destinés à au développement de l'habitat : **2AU**.
- Des secteurs destinés à accueillir des activités économiques : **2AUe** (zone d'activités des Plaines) et **2AUei** (zone d'activités Pas de Menc).
- Un secteur destiné au développement d'activités touristiques : **2AUT**

Elle correspond à un secteur à urbaniser à long terme, c'est-à-dire dont l'urbanisation est fermée, et subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### **ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU.2.

### **ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit ....), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Dans toutes les zones :

- Les installations, ouvrages techniques, et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la restauration des éléments de patrimoine (bâtiments, constructions, ouvrages, etc.) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de l'élément identifié.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soit liée :
  - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - o ou à des aménagements paysagers,
  - o ou à des aménagements hydrauliques,
  - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - o ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

En 2AUai, 2AUci sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes, sans changement de destination et sans création d'un nouveau logement, afin de permettre la création d'une surface de plancher refuge pour la mise en sécurité des personnes contre les crues et les risques de débordement du Verdon. L'extension devra être réalisée de façon accolée au bâti existant. L'extension n'est possible qu'une seule fois à partir de l'approbation du PLU.
- D'une piscine non couverte, sous réserve qu'elle soit située à proximité immédiate de l'habitation et clôturée de manière à être repérable en cas d'inondation.

En 2AUe sont autorisées :





- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est obligatoire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements à raison :
  - d'un logement par activité, lot et unité foncière,
  - d'une surface de plancher maximale autorisée de 30 m<sup>2</sup>.
  - d'être accolées ou intégrées aux locaux professionnels et présenter une architecture d'ensemble harmonieuse.
  - la création obligatoire d'une surface de plancher refuge pour la mise en sécurité des personnes contre les crues et les risques de débordement du Verdon.

### **ARTICLE 2AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants, les commerces, services et équipements publics.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

#### **Voiries**

Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée liée à l'organisation du bâti, soit une largeur minimale de 4 mètres.

*(Se référer aux annexes réglementaires du PLU).*

### **ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé

Pour l'extension des constructions existantes, à défaut d'indication au plan, elles doivent être implantées en respectant les dispositions suivantes :

- RD 554 :35 m de l'axe pour les habitations, et 25 m de l'axe pour les autres constructions.
- Autres voies ouvertes à la circulation publique ou privée : 8m de l'axe.

### **ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé

L'extension des constructions existantes pourra être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies soit de telle façon que la distance horizontale (D) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $D=h/2$  avec un minimum de 3 m).

Les piscines doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

## ARTICLE 2AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL

(CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)

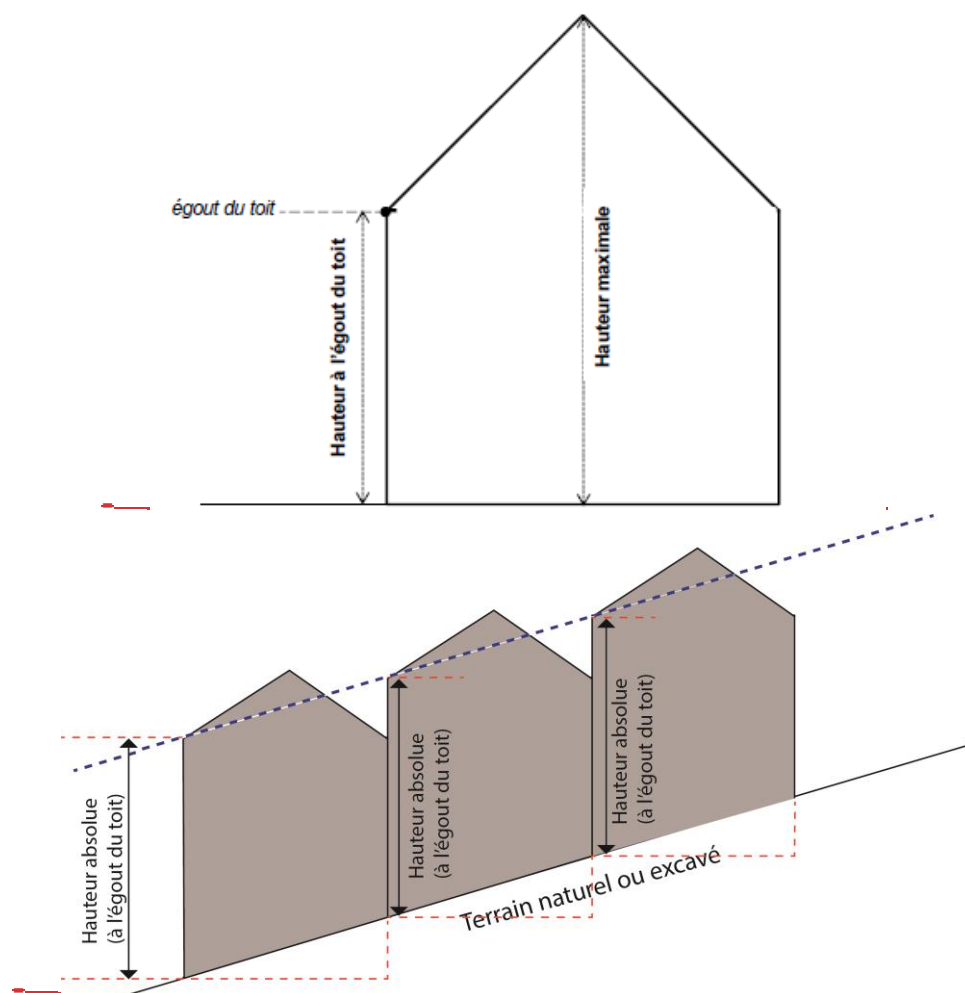
Non réglementé

## ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR

Le mode de calcul de la hauteur est précisé dans le lexique disponible à la fin du présent règlement.

### **Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)**

La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



- Non réglementé en **2AU** et **2AUe**
- En **2AUai** et **2AUci**, la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit, ne peut dépasser 7.5 m. La côte NGF des planchers des surfaces habitables devra être située au à la côte NGF de la crue de référence estimée au droit du projet (au regard des documents topographique du Porté à Connaissance des services de l'Etat), et majorée d'une marge de sécurité de 0.40 m. Cette marge ne s'applique pas aux annexes non habitables.
- En **2AUei**, la hauteur des extensions des constructions, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 9,5mètres. La côte NGF des planchers des surfaces

habitables devra être située au moins à la côte de la crue de référence NGF, majorée d'une marge de sécurité de 0.40 m. Cette marge ne s'applique pas aux annexes non habitables.

- Pour les équipements publics ainsi que les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, les dispositions en termes de hauteur maximale ne s'appliquent pas : dans les zones soumises aux risques, la côte NGF des planchers de ces constructions devra être située au moins à la côte de la crue de référence NGF, majorée d'une marge de sécurité de 0.40 m.

#### **ARTICLE 2AU.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU.12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**



## CHAPITRE I - ZONE D'ACTIVITE AGRICOLE - ZONE A

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

*Les critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité, et la définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole, sont donnés dans le lexique du présent règlement.*

La zone comporte 2 sous-secteurs :

- Ai (agricole inondable) : secteur agricole soumis à un risque inondation élevé (zone rouge).
- Aj (agricole jardins familiaux).

### ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

La destruction des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (liste détaillée en annexe du PLU) est interdite.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, ...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, des occupations du sol sont interdites : se référer à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

### ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 5 des dispositions générales du règlement

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, ...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

**Certains secteurs sont concernés par un classement en « Zones stratégiques pour la ressource majeure pour l'alimentation en eau potable ». Il conviendra, pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2, de respecter les dispositions de l'article 15 des dispositions Générales du présent règlement ainsi qu'aux annexes du PLU concernées.**

**Le site d'intérêt écologique majeur n°1 de l'aérodrome défini dans la charte du PNR du Verdon a été repéré au PLU et identifié au titre de l'article L.151-23.**

**Au sein de la zone, les milieux steppiques tels qu'identifiés dans le plan de gestion (carte 7, p.29 – document intégré dans les annexes au PLU et intitulé « PLU\_Vinon\_sur\_Verdon\_Plan\_gestion\_2015\_2021 ») doivent être maintenus conformément à l'une des orientations définies dans le plan de gestion de la zone de l'aérodrome pour la période 2015-2021.**

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve de conditions particulières :

#### **Pour toutes les zones**

- la restauration des éléments de patrimoine (bâtiments, constructions, ouvrages, etc.) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de l'élément identifié.

#### **En zone A uniquement**



**A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (en application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural), en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :**

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, abri, garage, etc.), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m<sup>2</sup> (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée ;
- l'implantation de bâtiments nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA).

**A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :**

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

**A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :**

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

**A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole :**

- l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.
- les équipements d'accueil touristiques annexes aux exploitations agricoles comme les chambres d'hôtes et gîtes ruraux à condition qu'ils soient aménagés dans les bâtiments existants.

**Autres constructions admises sous conditions, et sous réserve qu'elles n'en compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :**

- pour les constructions à usage d'habitation, légalement existantes à la date d'approbation du PLU, et d'une superficie supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de SDP : est autorisée l'extension mesurée, avec un maximum de 30% de SDP supplémentaire, calculée par rapport à la surface initiale, sans excéder au total 250m<sup>2</sup> de SDP. L'extension devra être réalisée en continuité du bâti existant.

L'extension pourra se réaliser en une ou plusieurs phases (dans le respect des plafonds donnés dans le présent paragraphe), avec des matériaux identiques à ceux d'origine.

- pour les constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone, sont autorisés les constructions :
  - o D'un abri de jardin
  - o D'une piscine non couverte, ainsi que sa plage.
  - o D'un garage par construction d'habitation ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il soit accolé à l'habitation.

- D'autres annexes de type abri pour le bois, abri pour les animaux (hors activité agricole principale), à raison d'une annexe maximum de chaque type.

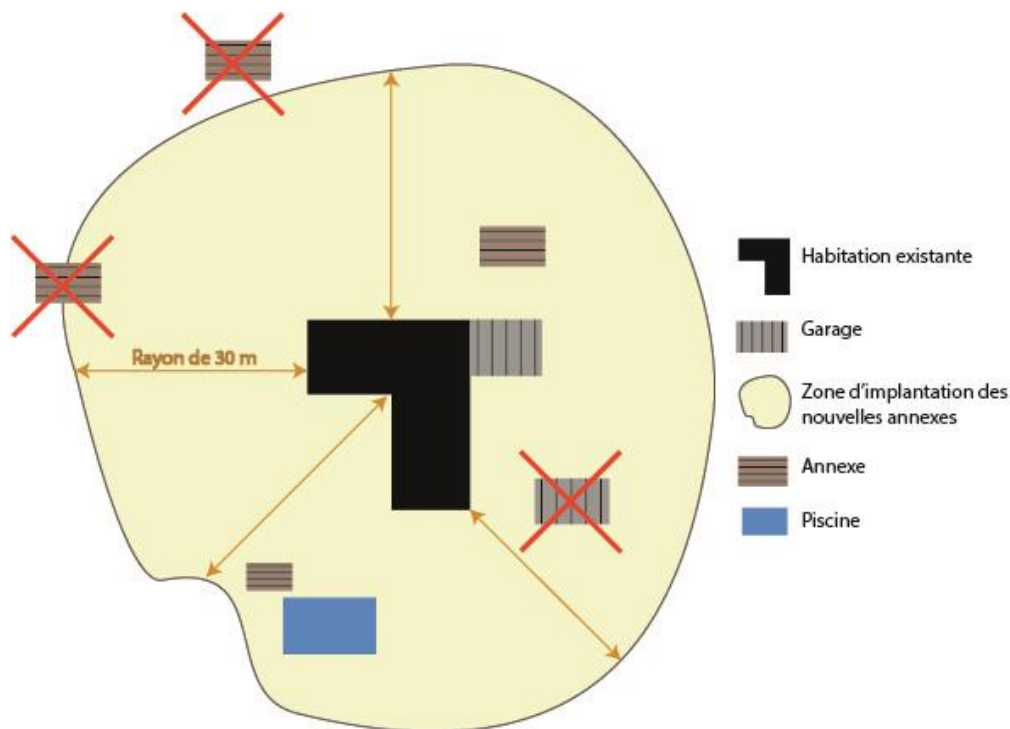
Au total, la superficie maximale des annexes autorisées ne devra pas dépasser 60 m<sup>2</sup> de SDP (surface cumulée pour toutes les annexes autorisées à partir de la date d'approbation du PLU).

Les annexes doivent être entièrement implantées dans un rayon de 30 mètres autour de la construction à usage d'habitation, mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (schéma ci-dessous).

Les annexes et garages sont implantés sur un seul niveau.

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

L'implantation des annexes doit respecter le schéma ci-dessous :



- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément à la réglementation en vigueur et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque.
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs sans changement de destination lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de la présence des réseaux publics.
- La démolition

#### **En zones Ai**

- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes, disposant d'une surface de plancher d'au moins 20 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, à condition que ces travaux soient strictement nécessaires à la protection des biens et des personnes (exemple : création d'une zone refuge), qu'ils soient effectués en surélévation du bâtiment existant et qu'ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher et sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 150 m<sup>2</sup>.
- La création d'un abri de jardin à condition qu'il soit inférieur à 10m<sup>2</sup> et qu'il soit scellé au sol.
- Ces limitations ne s'appliquent pas aux équipements et constructions publics sous réserve qu'ils ne disposent pas de locaux destinés à l'habitat ou à l'hébergement.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation.
- Les serres plastiques sous arceaux sans exhaussement du terrain naturel à condition que l'implantation se fasse dans le sens du courant, que les pignons disposent d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur



se situe à 0.40 m au-dessus de la côté NGF de référence, et que l'espacement au sol entre chaque serre soit équivalente à leur largeur au sol.

- La construction de locaux techniques liés au fonctionnement des serres sous réserve que le plancher soit situé au minimum à 0.40m m au-dessus de la côté NGF de référence.

#### **En zones Aj**

- La création de jardins familiaux au sens de l'article L561-1 du Code Rural, ainsi que les annexes nécessaires à leur entretien, à raison d'1 annexe par parcelle, d'une superficie maximum de 8 m<sup>2</sup>.
- L'abri de jardin n'a vocation qu'à permettre le stockage de matériels de jardinage

### **ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIES**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

Tout nouvel accès sur les routes départementales est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

#### **Voies**

Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité. (Se référer aux annexes réglementaires du PLU).

### **ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe.
- Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

#### **Électricité**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits.

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe conformément aux dispositions du règlement communal du Service de l'assainissement et du Schéma Directeur d'Assainissement.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement prévu au schéma directeur d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

### **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ou vers le réseau collecteur prévu à cet effet. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services en charge de la compétence eaux pluviales des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.
- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, etc..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les ouvrages nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- Dans tous les cas, il pourra être exigé un dispositif individuel ou collectif de rétention des eaux d'orage en fonction du projet envisagé.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

### **Incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être posés sur la façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

## **ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **Voies**

A défaut d'indication sur le plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20 m de l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

### **Des implantations différentes peuvent être autorisées :**

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.
- Pour les extensions de constructions ne respectant pas le dernier alinéa du paragraphe 1 et le 1er paragraphe de l'article A.6, à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnement de la voie
- Les serres, à défaut d'indication sur le document graphique, et les autres constructions, doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.
- L'extension et la surélévation des bâtiments existants sont autorisées dans le prolongement de la façade sur voie des bâtiments existants.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Canaux et cours d'eau**

La couverture des vallons est interdite sauf pour des ouvrages publics ou des accès. En outre à l'exclusion des ouvrages de protection des berges qui devront être réalisés au gabarit autorisé, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5 mètres de l'axe des vallons.

Par nécessité de passage d'engins de nettoyage, les constructions, y compris les clôtures, ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à la lutte contre les inondations et tous locaux techniques rendus nécessaires par ces constructions.

Les riverains des ruisseaux, même secs, ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les ruisseaux ou /et canaux se trouvant à l'intérieur de propriétés privées doivent être entretenus par le propriétaire des lieux.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

#### **ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives. La largeur des marges d'isolement est au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 m.

Les marges d'isolement ne s'appliquent pas :

- Aux modifications, ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,
- En cas d'adossement des constructions à un bâtiment mitoyen jouxtant la limite parcellaire ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.
- Pour les serres dont le recul est ramené à 2 m.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

#### **ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 4 mètres des constructions existantes.

Pour les serres, cette distance n'est pas réglementée.

#### **ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL**

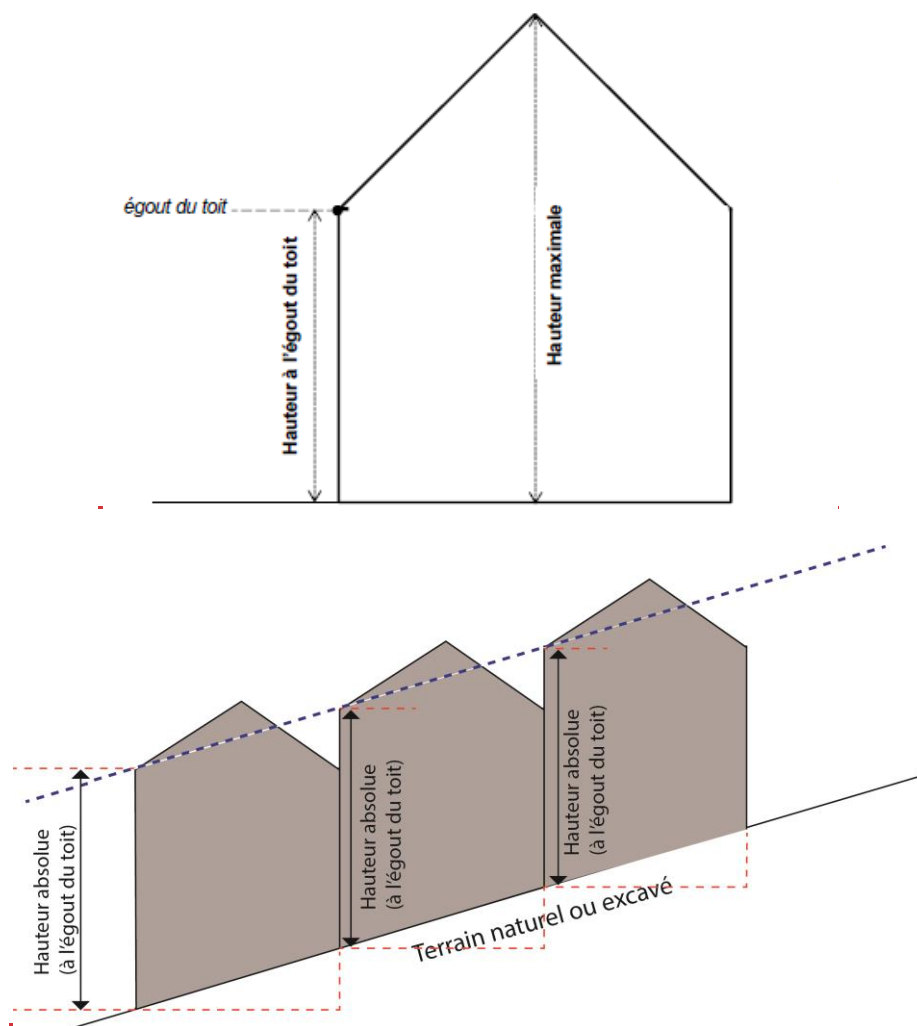
Non règlementé

#### **ARTICLE A.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le mode de calcul de la hauteur est précisé dans le lexique disponible à la fin du présent règlement.

**Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)**

~~-La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.~~



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est fixée à 7.5 mètres, sauf pour les annexes pour lesquelles la hauteur est limitée à 3 mètres.

Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

#### ARTICLEA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour tout projet, l'avis d'un architecte conseil pourra être sollicité par la commune. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de prendre attache auprès de ce service dès la conception du projet.

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

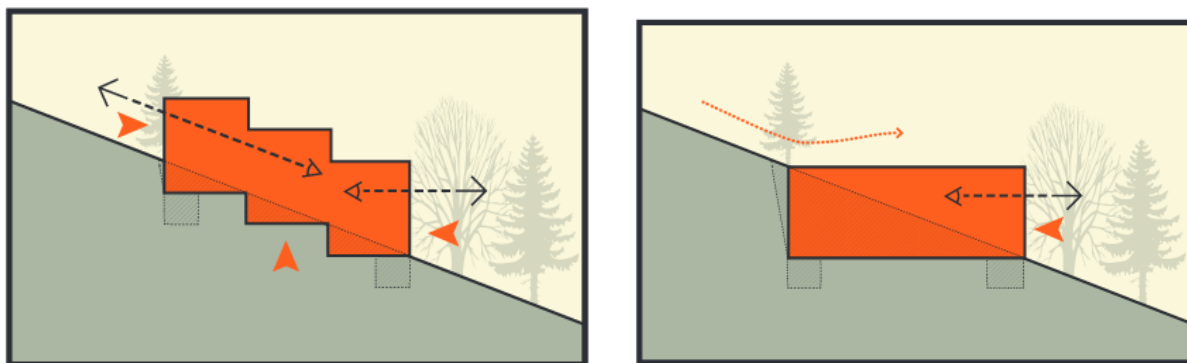
L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

#### Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés en accord avec la topographie, l'orientation du terrain, l'utilisation actuelle et future de la parcelle (végétation, structure parcellaire.).

Les travaux de terrassements, nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Une attention particulière sera faite à l'insertion des constructions dans la pente. Les constructions de types en cascade ou encastrée seront privilégiées lorsque la pente le permet (voir schémas ci-dessous).



*Fiche pratique CAUE.*



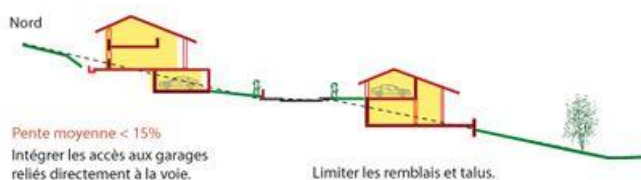
Pente faible < 10%  
Murets structurant les terrasses.

Utiliser les demi-niveaux.



Forte pente > 15%  
Utiliser les terrasses latérales.

Construire en escaliers.



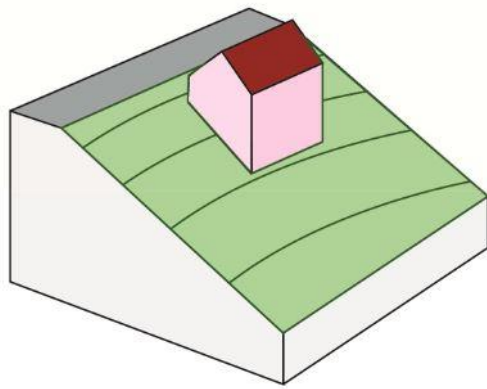
Pente moyenne < 15%  
Intégrer les accès aux garages  
reliés directement à la voie.

Limiter les remblais et talus.

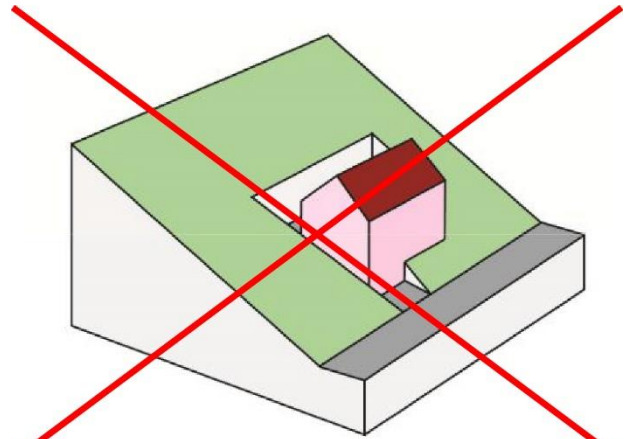


Construire sur pilotis préserve le sol naturel.

Créer un recul pour dégager les espaces  
de vie au sud. Utiliser au mieux les  
ouvertures sur pignon.



Oui



Non

### Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

### Pour les clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possibles, et ne doivent pas cloisonner l'espace.

De façon générale, il convient de favoriser au maximum la perméabilité des clôtures, afin de ne pas porter atteinte au passage des espèces faunistiques.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.70 m, pouvant comprendre une partie maçonnée de 0.40 mètre maximum, sous réserve de ne pas porter atteinte au libre écoulement des eaux. Elles seront composées :

- Soit d'une grille ou d'un grillage posé sur des piquets scellés au sol doublés de végétaux
- Soit d'une haie vive d'essence du pays non allergène.

En cas de gêne apportée à la visibilité du croisement de voies, des restrictions supplémentaires peuvent être imposées. Les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux et au passage de la petite faune.

### Divers

- Pour les ouvrages techniques divers : le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.
- Les boîtes aux lettres devront être intégrées en façade ou au mur de clôture sans former saillie.

### ARTICLE A.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra dans tous les cas correspondre aux besoins des constructions (effectifs, clientèles, livraison ...) et des extensions ou installations nouvelles et être assuré en dehors de voies communales et privées. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de projet touristique et d'accueil du public, le stationnement ne devra pas affecter le bâti existant, il ne devra pas dénaturer les terres agricoles et le paysage. Il fera l'objet d'une insertion paysagère afin de limiter au maximum son impact sur le paysage et les terres agricoles.

### ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'écrans de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être, dans la mesure du possible, soit transplantés, soit remplacés.

#### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) sera encouragée.

Par leur architecture et leur implantation, les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de réduction de la consommation des énergies : orientation des façades, surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

#### Pour les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

#### **ARTICLE A.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé



## CHAPITRE II - ZONE NATURELLE – ZONE N

La zone N comprend les parties du territoire communal dont le maintien à l'état naturel doit être assuré et est constitué majoritairement des parties boisées de la commune.

Elle comporte 8 sous-secteurs :

- **Ne** : zone naturelle à vocation d'exploitation de carrières
- **Nei** : zone naturelle à vocation d'exploitation de carrières soumise aux risques inondation
- **Nhi** : secteur bâti, hors zone urbaine, soumis aux risques inondation
- **Ni** : zone naturelle soumise aux risques inondation
- **NI** : activités de loisirs et équipements liés
- **Nli** : activités de loisirs et d'équipements sportifs, secteur soumis aux risques inondation
- **Ns** : activités sportives (ball-trap et équipements liés)
- **Nti** : activités touristiques (camping municipal), secteur soumis aux risques inondation

### ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article N.2.
- La destruction des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (liste détaillée en annexe du PLU).

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, ...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, des occupations du sol sont interdites : se référer à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

### ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 5 des dispositions générales du règlement

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, ...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

**Certains secteurs sont concernés par un classement en « Zones stratégiques pour la ressource majeure pour l'alimentation en eau potable ». Il conviendra, pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2, de respecter les dispositions de l'article 15 des dispositions Générales du présent règlement ainsi qu'aux annexes du PLU concernées.**

**Le site d'intérêt écologique majeur n°1 de l'aérodrome défini dans la charte du PNR du Verdon a été repéré au PLU et identifié au titre de l'article L.151-23.**

**Au sein de la zone, les milieux steppiques tels qu'identifiés dans le plan de gestion (*carte 7, p.29 – document intégré dans les annexes au PLU et intitulé « PLU\_Vinon\_sur\_Verdon\_Plan\_gestion\_2015\_2021 »*) doivent être maintenus conformément à l'une des orientations définies dans le plan de gestion de la zone de l'aérodrome pour la période 2015-2021.**

**Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :**

#### Pour toutes les zones

- la restauration des éléments de patrimoine (bâtiments, constructions, ouvrages, etc.) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de l'élément identifié.

## En zone N

- les constructions et installations nécessaires à des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à l'exclusion de toutes constructions nouvelles à usage d'habitation.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle, et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et pastorale. Ils ne devront pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- pour les constructions à usage d'habitation, ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, et d'une superficie supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de SDP : est autorisée l'extension mesurée, avec un maximum de 30% de SDP supplémentaire, calculée par rapport à la surface initiale, sans création de nouveau logement.

En zone N, la superficie maximale, après extension de 30%, ne devra pas excéder 150 m<sup>2</sup> de SDP.

L'extension devra obligatoirement être réalisée en continuité du bâti existant et pourra se réaliser en une ou plusieurs phases sans dépasser les 30 % autorisés.

- pour les constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone, sont autorisés les constructions :
  - o D'un abri de jardin
  - o D'une piscine non couverte, ainsi que sa plage.
  - o D'un garage par construction d'habitation ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il soit accolé à l'habitation.
  - o D'autres annexes de type abri pour le bois, abri pour les animaux (hors activité agricole principale), à raison d'une annexe maximum de chaque type.

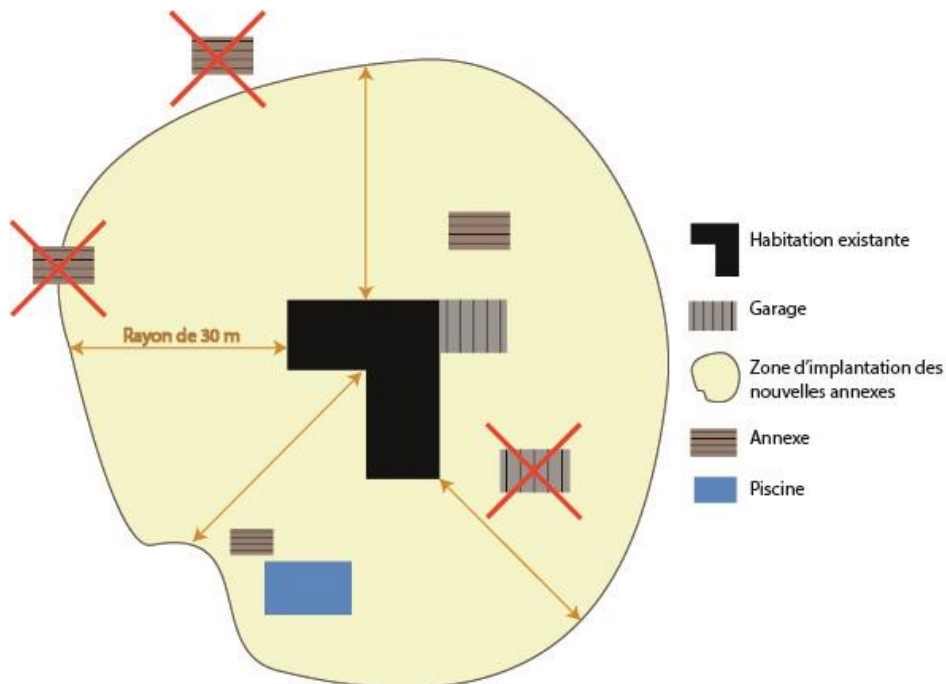
Au total, la superficie maximale des annexes autorisées ne devra pas dépasser 60 m<sup>2</sup> de SDP (surface cumulée pour toutes les annexes autorisées à partir de la date d'approbation du PLU).

Les annexes doivent être entièrement implantées dans un rayon de 30 mètres autour de la construction à usage d'habitation, mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (schéma ci-dessous).

Les annexes et garages sont implantés sur un seul niveau.

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

L'implantation des annexes doit respecter le schéma ci-dessous :



- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs sans changement de destination lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de la présence des réseaux publics.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments autorisés antérieurement et détruits par un sinistre dans les dix ans suivant le sinistre, nonobstant les dispositions des articles 6 à 15 de la zone N.

#### **En zone Ne**

- l'aménagement et l'extension des carrières existantes et de leurs annexes indispensables à leur fonctionnement
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières,
- les affouillements et les haussemments du sol liés à l'exploitation de la carrière, aux constructions et occupations du sol admises dans le secteur et leur accès
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **En zone Nei**

- la remise en état des délaissés de carrières pour la création de milieux humides.
- les ouvrages techniques et équipements à condition qu'ils soient d'intérêt public et compatibles avec le caractère naturel de la zone, notamment les équipements et aménagements nécessaires à la lutte contre les risques.

#### **En zone Nhi**

- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes dont l'édification est interdite dans la zone, disposant d'une surface de plancher d'au moins 20 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, à condition que ces travaux soient strictement nécessaires à la protection des biens et des personnes, qu'ils soient effectués en surélévation du bâtiment existant et qu'ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher et sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 150 m<sup>2</sup>. Ces limitations ne s'appliquent pas aux équipements et constructions publics sous réserve qu'ils ne disposent pas de locaux destinés à l'habitat ou à l'hébergement.
- les ouvrages techniques et équipements à condition qu'ils soient d'intérêt public et compatibles avec le caractère naturel de la zone, notamment les équipements et aménagements nécessaires à la lutte contre les risques.

#### **En zone Ni**

- Les travaux ayant pour objet la lutte contre les crues et les inondations.

- les ouvrages techniques et équipements à condition qu'ils soient d'intérêt public et compatibles avec le caractère naturel de la zone, notamment les équipements et aménagements nécessaires à la lutte contre les risques.

#### **En zone Nl**

- les constructions et installations techniques strictement nécessaires à une activité de loisir.
- les installations, constructions ou ouvrages techniques, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

#### **En zone Nli**

- Les terrains de plein air, de sport et de loisirs, les ouvrages techniques et équipements nécessaires à leurs exploitations, sous réserve qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas leurs effets.
- les ouvrages techniques et équipements à condition qu'ils soient d'intérêt public et compatibles avec le caractère naturel de la zone, notamment les équipements et aménagements nécessaires à la lutte contre les risques.

#### **En zone Nti**

- les constructions et installations techniques strictement nécessaires à l'activité d'hébergement de plein air existante.
- les ouvrages techniques et équipements à condition qu'ils soient d'intérêt public et compatibles avec le caractère naturel de la zone, notamment les équipements et aménagements nécessaires à la lutte contre les risques.

#### **En zone Ns**

- les constructions et installations techniques strictement nécessaires à l'activité sportive existante.
- les installations, constructions ou ouvrages techniques, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

### **ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIES**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

[Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.](#)

Tout nouvel accès sur les routes départementales est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

#### **Voiries**

Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m<sup>2</sup> ou un TE à l'extrémité des voies sans issues.

*(Se référer aux annexes réglementaires du PLU).*

### **ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**



- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe.
- Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### **Électricité**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits

### **Assainissement**

#### ***Eaux usées***

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe conformément aux dispositions du règlement communal du Service de l'assainissement et du Schéma Directeur d'Assainissement.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement prévu au schéma directeur d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

#### ***Eaux pluviales***

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ou vers le réseau collecteur prévu à cet effet. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part [des services en charge de la compétence eaux pluviales des services techniques de la Commune](#), visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.
- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, etc..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les ouvrages nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- Dans tous les cas, il pourra être exigé un dispositif individuel ou collectif de rétention des eaux d'orage en fonction du projet envisagé.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

### **Incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être posés sur la façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

## **ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toute construction susceptible d'être autorisée dans la zone doit respecter un recul de :



- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques existantes ou à créer.

#### **Des implantations différentes peuvent être autorisées :**

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.
- L'extension et la surélévation des bâtiments existants sont autorisées dans le prolongement de la façade sur voie des bâtiments existants.

#### **Canaux et cours d'eau**

La couverture des vallons est interdite sauf pour des ouvrages publics ou des accès. En outre à l'exclusion des ouvrages de protection des berges qui devront être réalisés au gabarit autorisé, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5 mètres de l'axe des vallons.

Par nécessité de passage d'engins de nettoyage, les constructions, y compris les clôtures, ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à la lutte contre les inondations et tous locaux techniques rendus nécessaires par ces constructions.

Les riverains des ruisseaux, même secs, ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les ruisseaux ou /et canaux se trouvant à l'intérieur de propriétés privées doivent être entretenus par le propriétaire des lieux.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

#### **ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives. La largeur des marges d'isolement est au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.

Les marges d'isolement ne s'appliquent pas :

- Aux modifications, ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,
- En cas d'adossement des constructions à un bâtiment mitoyen jouxtant la limite parcellaire ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

#### **ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës susceptibles d'être admises dans la zone doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

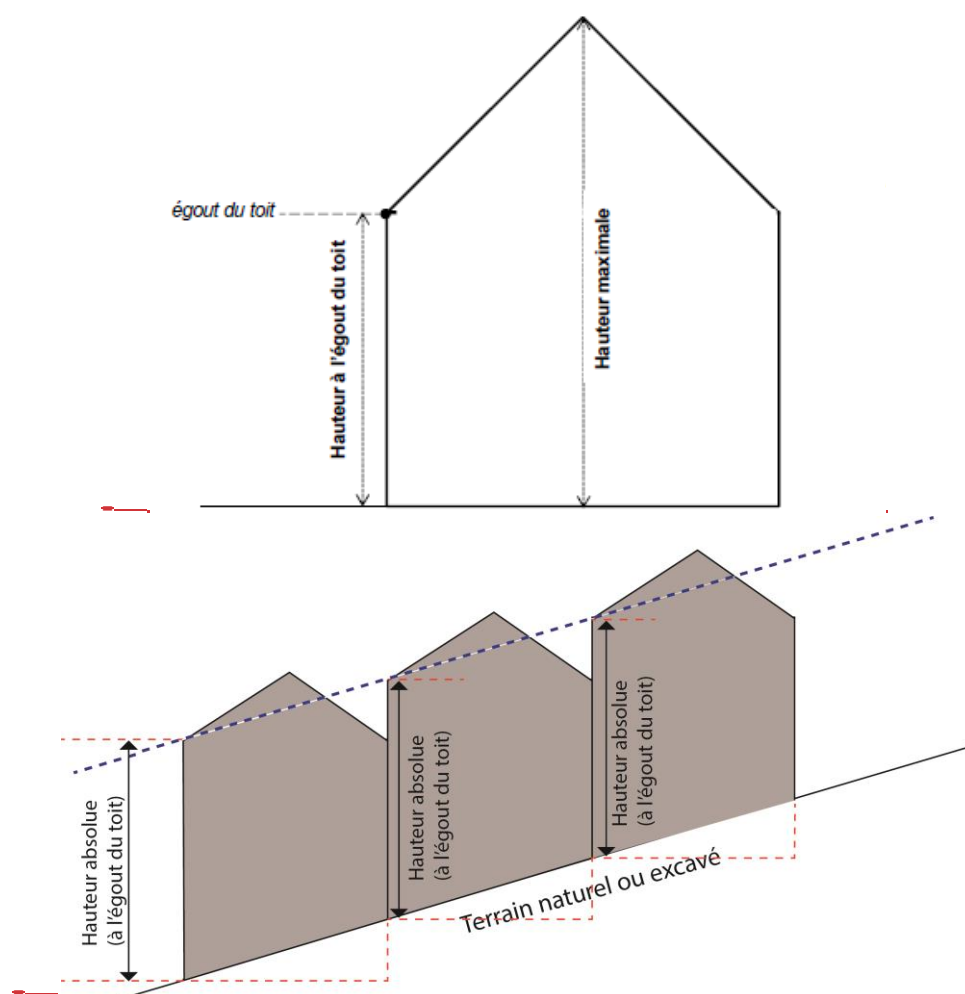
#### **ARTICLE N.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

[Le mode de calcul de la hauteur est précisé dans le lexique disponible à la fin du présent règlement.](#)

**Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)**



~~La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.~~



**En zone Ne et Nei** : non réglementé.

**En N, Nhi, Ni, NI, Nli, Nti, Ns**, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est fixée à 7.5 mètres, sauf pour les annexes et garages pour lesquelles la hauteur est limitée à 3 mètres.

Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

#### **ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Pour tout projet, l'avis d'un architecte conseil pourra être sollicité par la commune. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de prendre attache auprès de ce service dès la conception du projet.

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

#### **Pour toutes les constructions**



### Conception, volet paysager

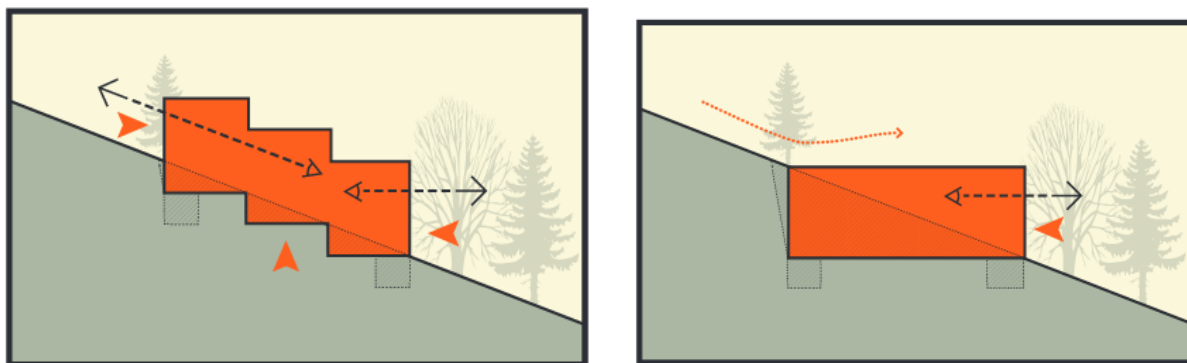
Le parti architectural choisi devra résulter d'une étude soignée respectant le caractère du paysage environnant. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. La végétation existante sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

### Adaptation au terrain

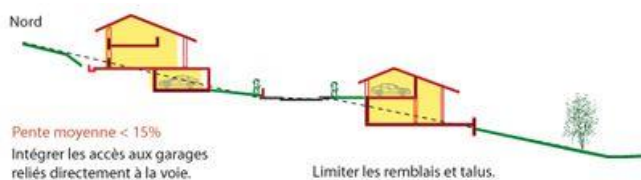
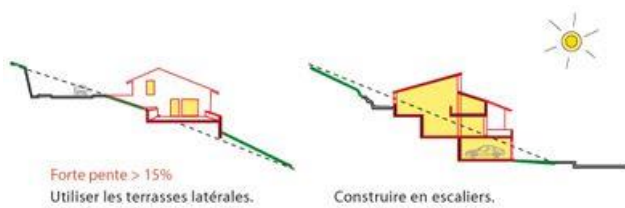
Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés en accord avec la topographie, l'orientation du terrain, l'utilisation actuelle et future de la parcelle (végétation, structure parcellaire.).

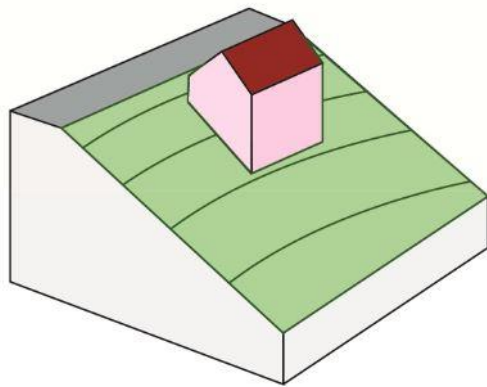
Les travaux de terrassements, nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Une attention particulière sera faite à l'insertion des constructions dans la pente. Les constructions de types en cascade ou encastrée seront privilégiées lorsque la pente le permet (voir schémas ci-dessous).

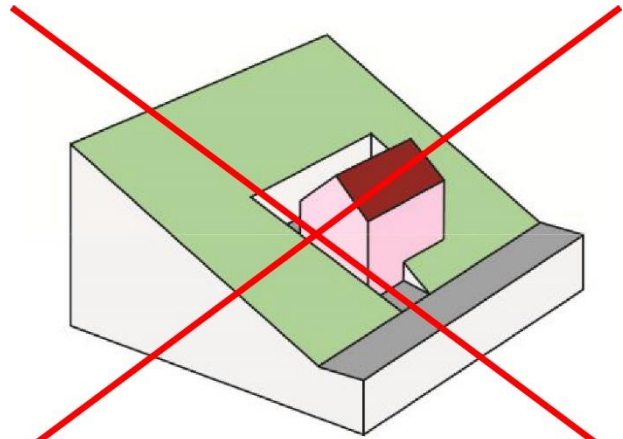


Fiche pratique CAUE.





Oui



Non

#### Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

#### Pour les clôtures

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

~~Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.~~

De façon générale, il convient de favoriser au maximum la perméabilité des clôtures, afin de ne pas porter atteinte au passage des espèces faunistiques.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.70 m, pouvant comprendre une partie maçonnée de 0.40 mètre maximum, sous réserve de ne pas porter atteinte au libre écoulement des eaux. Elles seront composées :

- Soit d'une grille ou d'un grillage posé sur des piquets scellés au sol doublés de végétaux
- Soit d'une haie vive d'essence du pays non allergène.

En cas de gêne apportée à la visibilité du croisement de voies, des restrictions supplémentaires peuvent être imposées.

#### Divers

- Pour les ouvrages techniques divers : le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.
- Les boîtes aux lettres devront être intégrées en façade ou au mur de clôture sans former saillie.

#### **ARTICLE N.12 – STATIONNEMENT**

~~Le stationnement des véhicules devra dans tous les cas correspondre aux besoins des constructions (effectifs, clientèles, livraison ...) et des extensions ou installations nouvelles et être assuré en dehors de voies communales et privées. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.~~

#### **ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'écrans de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être, dans la mesure du possible, soit transplantés, soit remplacés.

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) sera encouragée.

Par leur architecture et leur implantation, les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de réduction de la consommation des énergies : orientation des façades, surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

##### Pour les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments.

Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

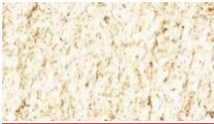


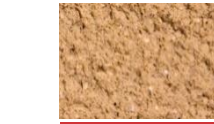

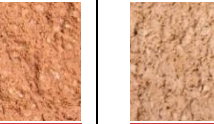
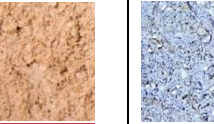
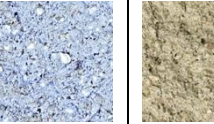




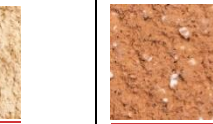

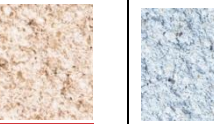
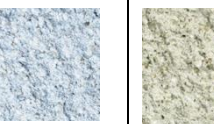


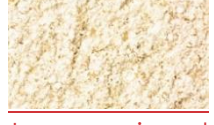



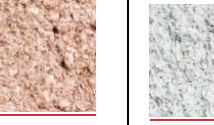
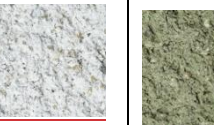
















Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont interdites dans les périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits et dans les secteurs de cônes de vues du village.

#### **ARTICLE N.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## Annexe 1

Références en matière de teintes d'enduits (le projet devra s'inscrire dans les teintes proposées) :

| COMMUNE DE VINON-SUR-VERDON • DIFFÉRENTES GAMMES DE COULEURS D'ENDUIT                                     |   |  |  |  |   |   |   |
|---|---|--|--|--|---|---|---|
| <u>Blanc</u>  | <u>Beige</u>  | <u>Jaune</u>   | <u>Ocre brun</u>   | <u>Orange/Rouge</u>  | <u>Rose</u>   | <u>Bleu</u>   | <u>Vert</u>   |
| <br><u>Blanc cassé</u>   | <br><u>Beige</u>         | <br><u>Jaune dune</u>      | <br><u>Ocre doré</u>    | <br><u>Orange clair</u>   | <br><u>Rose foncé</u>        | <br><u>Gris galva</u>        | <br><u>Argile verte</u>      |
| <br><u>Blanc éclat</u>   | <br><u>Beige ambre</u>   | <br><u>Jaune ivoire</u>    | <br><u>Ocre orangé</u>  | <br><u>Orange foncé</u>   | <br><u>Rose beige clair</u>  | <br><u>Bleu doux</u>         | <br><u>Cendre vert clair</u> |
| <br><u>Pierre grisée</u> | <br><u>Beige clair</u>   | <br><u>Jaune orpiment</u>  | <br><u>Ocre rompu</u>   | <br><u>Tuile</u>          | <br><u>Rose beige moyen</u>  | <br><u>Gris bleuté clair</u> | <br><u>Schiste vert</u>      |
|   | <br><u>Beige grisé</u> | <br><u>Jaune tuffeau</u> | <br><u>Ocre rosé</u>  | <br><u>Rose orange</u>  | <br><u>Rose chaud pâle</u> |   | <br><u>Roche verte</u>     |
|   | <br><u>Beige ocre</u>  | <br><u>Terre jaune</u>   | <br><u>Ocre rouge</u> | <br><u>Rose antique</u> | <br><u>Rose clair</u>      |   |   |
|   | <br><u>Beige pâle</u>  | <br><u>Pierre foncée</u> | <br><u>Brun clair</u> | <br><u>Rouge foncé</u>  | <br><u>Grès rosé</u>       |   |   |





## Annexe 2

### Références en matière de portes villageoises provençales :

#### Les portes d'entrée villageoises traditionnelles à Vinon-sur-Verdon

- un encadrement extérieur bien marqué, pierres en relief ou bandeau peint.
- une imposte haute vitrée avec petits bois verticaux.
- un ou deux panneaux centraux en relief, saillie ou creux.
- une plinthe de belle hauteur avec rejet d'eau en partie basse.
- le coloris du bois naturel, non peint de préférence mais protégé.
- ferrures bien visibles, heurtoir, poignée, clous
- entrée de lettres encastrée plutôt que boîte à lettres en saillie.



### Définitions et croquis explicatifs

**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

#### **Affouillement et exhaussement de sol**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carrés.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

**Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé

**Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment de faible dimension, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemple non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines dont pool-house, locaux techniques, abris ou garage pour véhicules et vélos...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

**Arbres d'essences variées** : proportion harmonieuse d'arbres à feuilles caduques et à feuilles persistantes et de conifères.

**Arbres de haute tige** : tout arbre de haute tige résineux, feuillu ou fruitier dont hauteur sous houpier est d'au moins 2,50m planté à 2 m au moins de la limite séparative

**Bâtiment** : volume construit avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportives ou de loisirs, commercial ou agricole, etc...y compris les parties en sous-sol.

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

**Clôture** : 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.

Ne constitue pas en revanche une clôture au sens du code de l'urbanisme, 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 – etc.

**Construction** : englobe non seulement les bâtiments mais tout type d'ouvrage « construit » (piscines, escaliers extérieurs, murs, dalle supérieure à 0,60 mètre du sol naturel, les annexes liées à l'élimination des déchets et aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères, etc.) y compris les parties en sous-sols.



### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il s'agit des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Elles recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- Les crèches et haltes garderies
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, technique ou professionnel
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur
- Les établissements judiciaires
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées
- Les établissements d'action sociale
- Les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R.351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- Les établissements sportifs
- Les lieux de culte
- Les parcs d'exposition
- Les bâtiments et installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs)
- Les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

**Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit de constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, ...)

**Destination des locaux** : affectation (ou utilisation) principale de locaux existants ou futurs. Les différentes destinations possibles sont énoncées à l'article R 151-27 et 28 R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Le règlement identifie les destinations suivantes : habitation, bureaux, commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier, entrepôt, destination agricole ou forestière, construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Egout du toit** : égout principal de la toiture. En cas de toiture terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.

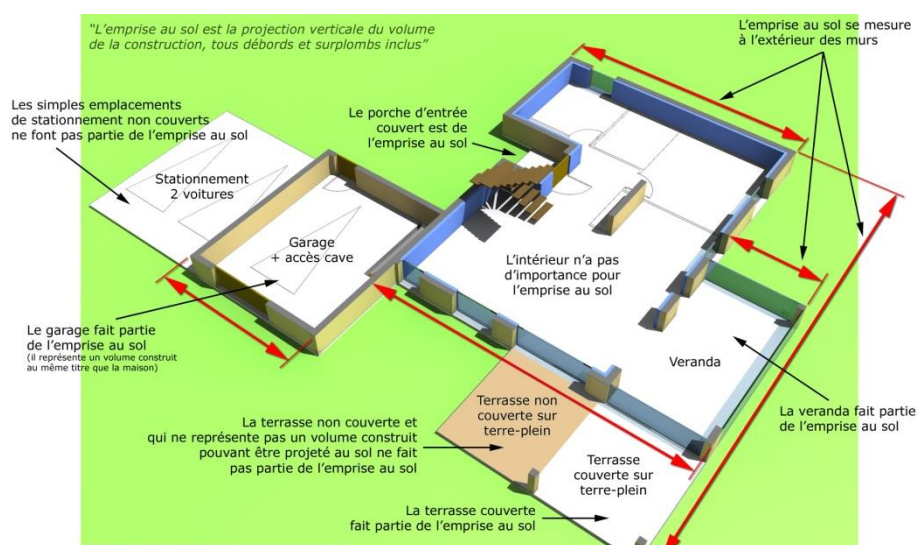
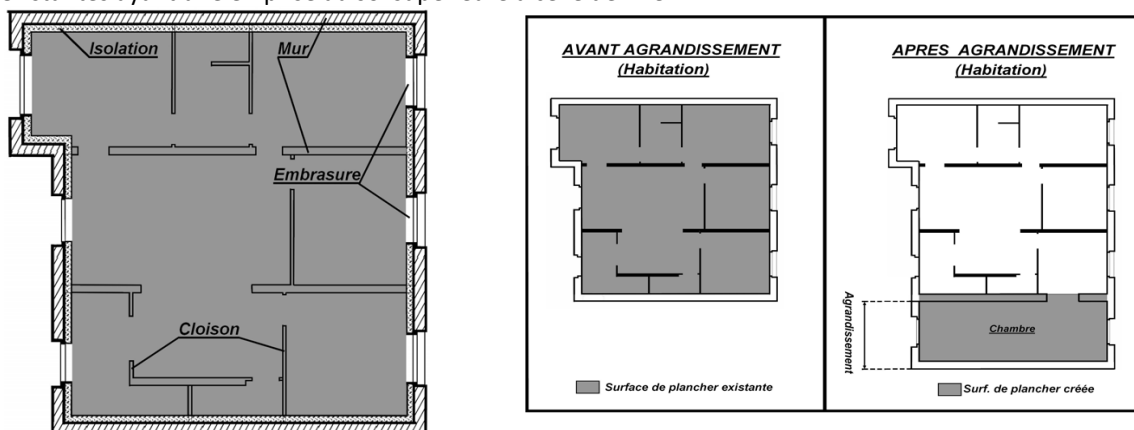
**Emplacement réservé** : terrain réservé pour équipements publics, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique, etc. Les emplacements réservés sont recensés en annexe du présent PLU.

## Emprise au sol :

Cf : Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme (Article R\*420-1 du CU) – par ailleurs les auteurs des PLU conservent la faculté de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture de moins de 0.60 m (et 3 rangs de génoises maximum) lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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



## Prise en compte des terrasses dans l'emprise au sol (source : [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr))

Seules les terrasses de plain pied ou n'ayant ni surélévation significative, ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol. En revanche, par exemple, les terrasses suivantes constituent de l'emprise au sol :

- une toiture-terrasse, quelle que soit sa hauteur par rapport au sol, qui sert de couverture à une construction ou partie de construction, même enterrée ;
- une terrasse rattachée à un bâtiment dès lors que son élévation au-dessus du sol en modifie la façade ou l'aspect architectural ;
- une terrasse qui constitue le prolongement de l'étage d'un bâtiment ;
- une terrasse édifiée suivant un système constructif nécessitant des fondations identiques à ce que pourraient être celles d'un bâtiment ;
- une terrasse (quelle que soit la nature des matériaux qui la constitue) qui repose sur des murs, poteaux ou piliers, emportant la création d'un espace libre en-dessous de son plancher, accessible à l'homme ou pouvant servir au rangement ou stockage de matériel ;...

## Prise en compte des piscines dans l'emprise au sol

Les bassins des piscines ne rentrent pas en compte dans l'emprise au sol.

### Prise en compte des pergolas dans l'emprise au sol

Les pergolas et treilles « traditionnelles » (voir définitions ci-après) ne rentrent pas en compte dans l'emprise au sol lorsqu'elles visent à améliorer le confort thermique des constructions en accueillant notamment de la végétation. Les pergolas bioclimatiques sont par contre prises en compte dans l'emprise à sol.

**Equipements techniques de superstructure** : édicules techniques dépassant des toitures, constructions à usage d'intérêt général du type transformateur EDF, antenne EDF ou autre (téléphonie mobile...), cage d'ascenseur, armoire technique ou monte-charge, capteurs solaires, etc.

**Espaces libres** : les espaces libres sont les parties de l'unité foncière en dehors du volume construit. Ces espaces sont de 2 types :

- **Les espaces paysagers** : il s'agit d'espaces qui comportent des parties végétales et minérales, qui constituent un aménagement paysager. Les parties végétales doivent être composées de plantes adaptées au climat méditerranéen et non répertoriées comme envahissantes.

- **Les espaces verts** : il s'agit d'espaces végétalisés comprenant une végétation basse ainsi que des arbres ou arbustes d'essences méditerranéennes variées économes en eau et adapté au climat local (thym, romarin, lavande...). Ils ne doivent pas être surplombés par un bâtiment (balcons non compris). Ils sont soit en pleine terre, soit végétalisés. Les espaces verts sont dits en pleine terre quand aucune construction ne se trouve en dessous, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et des réseaux souterrains. Ces espaces sont comptabilisés dans les % d'espaces verts imposés avec une pondération de 1.

Les espaces végétalisés sont les autres espaces verts, sur toitures, sur dalles, etc. ou autres parties artificialisées, végétalisées avec au moins 40 cm de terre. Ces espaces sont comptabilisés dans les % d'espaces verts imposés avec une pondération de 0,5 ~~(voir liste en annexe)~~.

### **Exploitation agricole**

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité - En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

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

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

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

### Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

### *Exemples de pièces à fournir :*

- *Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...*
- *Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)*
- *Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété.*

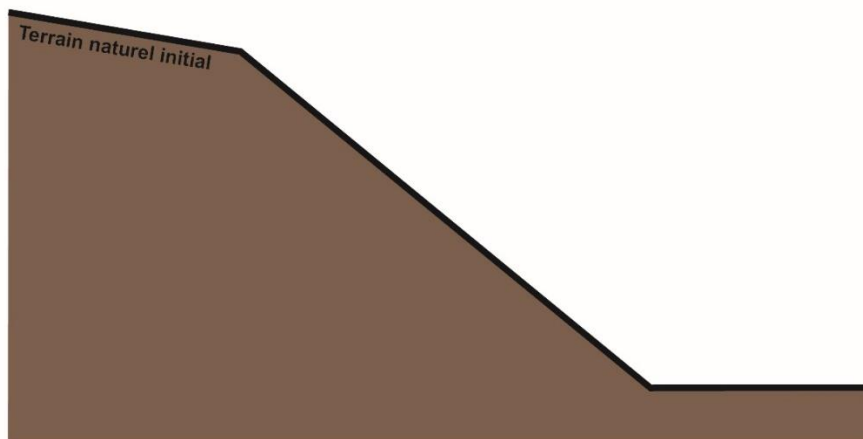
**Gabarit** : enveloppe extérieure d'un volume (hauteur et largeur).



**Garage ou abri voiture :** Construction destinée à recevoir le stationnement des véhicules.

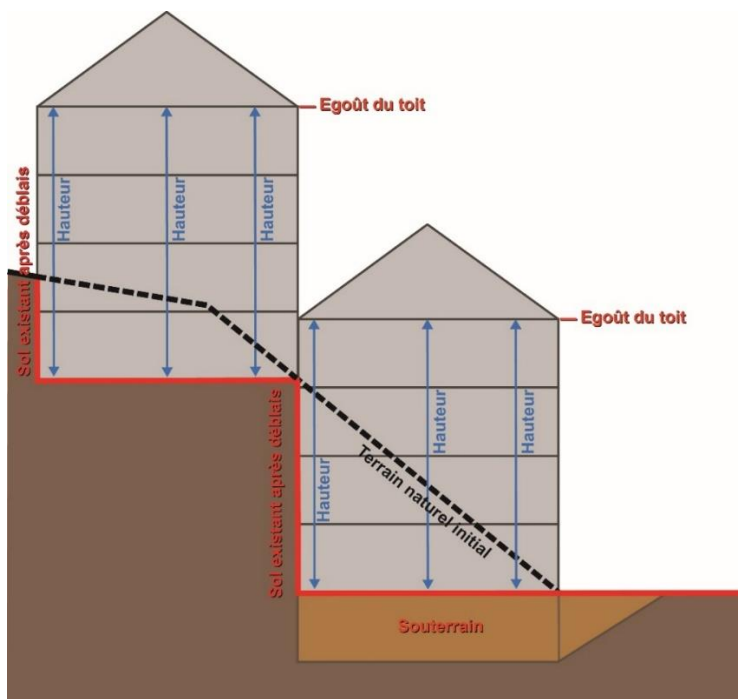
**Hauteur :** La hauteur est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au sol existant jusqu'à l'égout du toit (ou l'acrotère) ou au faîtage dans les rares cas précisés dans le règlement, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, panneaux solaires, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps ...

**Etat « zéro » - Terrain naturel avant travaux**

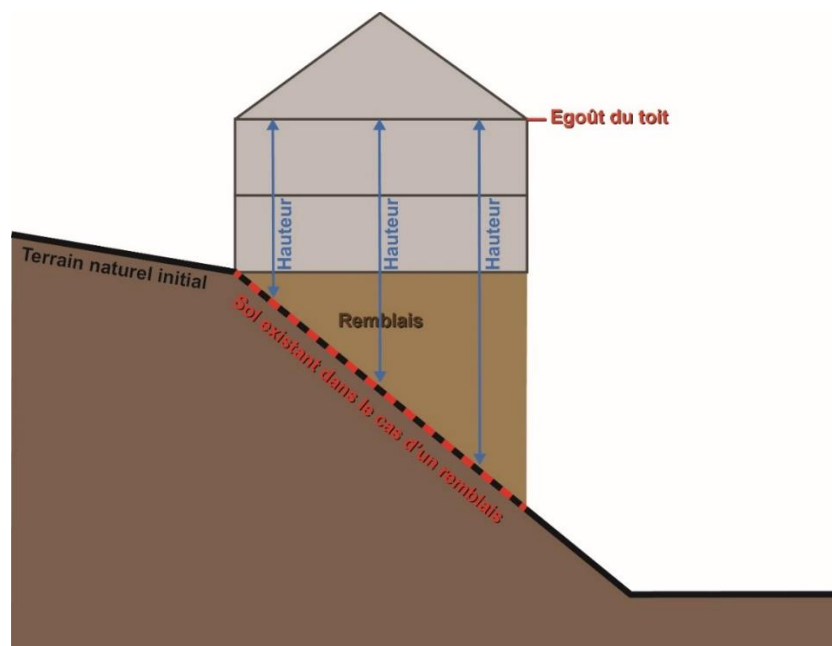


**Par sol existant il faut considérer :**

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai par rapport au terrain naturel ;

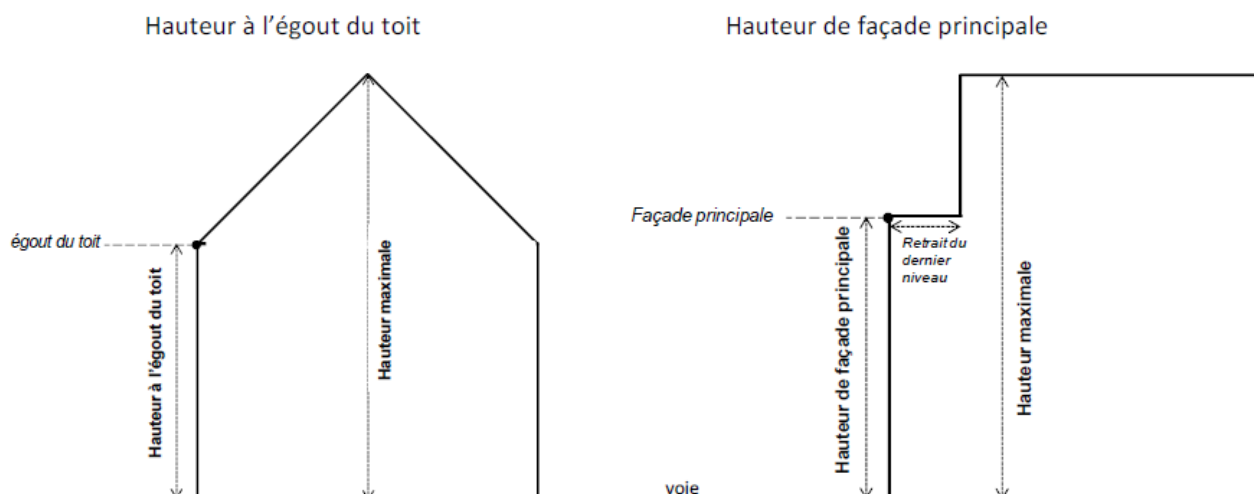


- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;



Il est précisé que les souterrains (c'est-à-dire un ouvrage construit au-dessous du sol existant précédemment défini sans qu'aucune partie ne soit émergente) et les pentes d'accès aux souterrains par rapport au sol existant ne comptent pas dans le calcul de la hauteur.

la hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, panneaux solaires, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes-corps.



#### Calcul des hauteurs pour les terrains en pente

En cas de terrain en pente, les règles de hauteurs s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

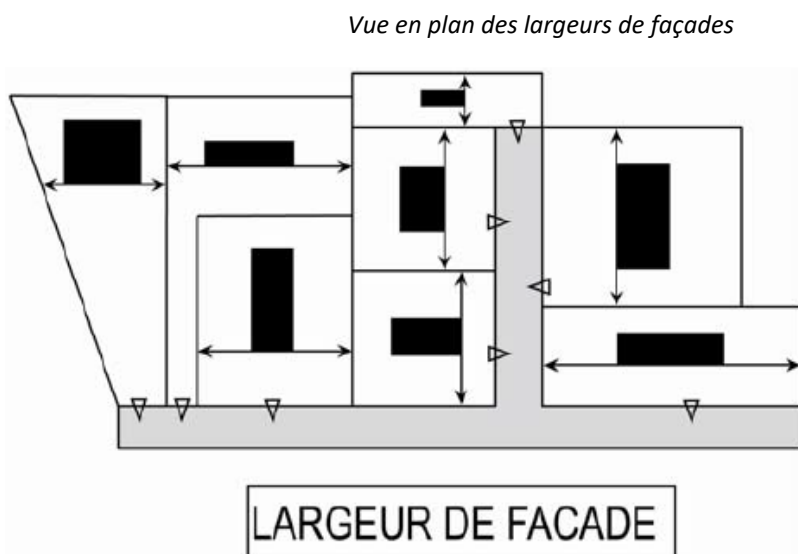
**Infrastructure** : ensemble des équipements et installations réalisés au sol ou en sous-sol nécessaires à l'exercice des activités humaines à travers l'espace (infrastructures de transport, aménagements hydrauliques, énergétiques et de communication, réseaux divers, etc...).

**Infrastructure technique** : pylône EDF ou de téléphonie mobile, routes, autoroutes, voies ferrées ou de TCSP, ponts.

**Installation classée** : installation classée pour la protection de l'environnement en application de la Loi n°83-630 du 12 juillet 1983.

**Largeur de façade**

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain



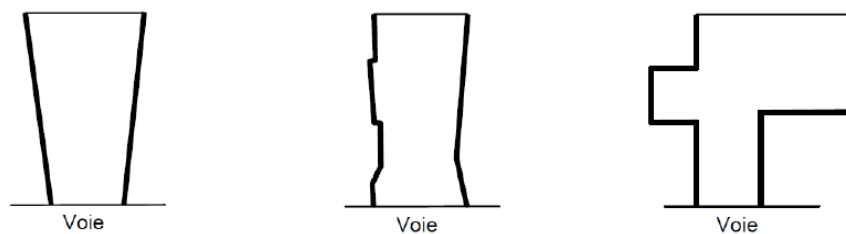
**Limite séparative** : les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées et des espaces publics.

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

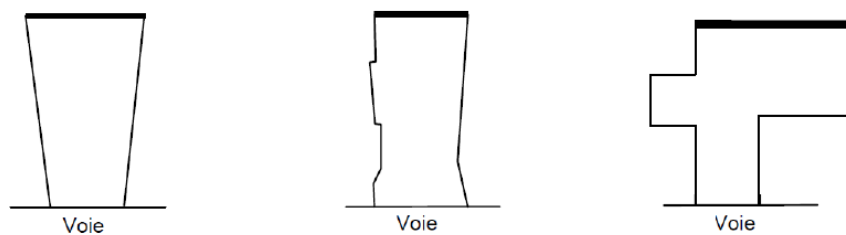
La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

Limites latérales



Limites de fond de parcelle



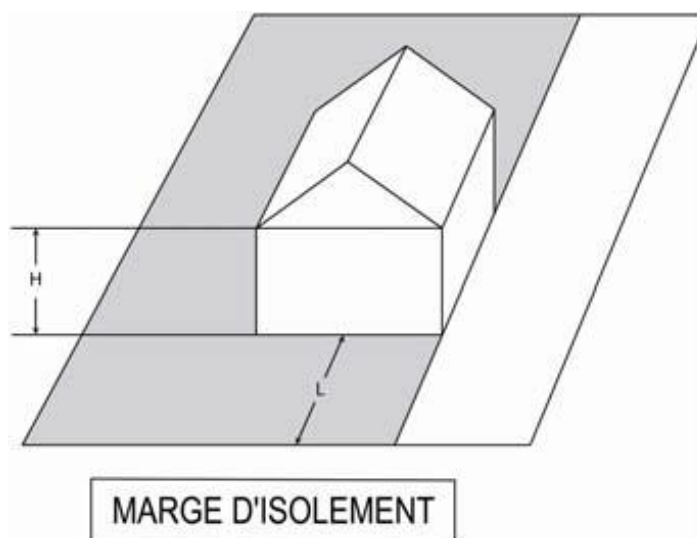
**Limite de voie et emprise publique** : limite entre le domaine public et le domaine privé ; limite entre l'unité foncière et une voie ou emprise publique ; limite des voies existantes ou des emprises futures quand elles sont prévues. Sont considérées comme voies, les voies communales, qu'elles soient classées dans le domaine public ou dans le domaine privé de la commune, les voies départementales, les autoroutes, les voies privées ouvertes à la circulation publique, les voies privées desservant un groupe d'habitations et des immeubles. Sont considérées comme emprises publiques les jardins publics, les places publiques et les espaces publics.

**Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations

**Logement social** : logement locatif conventionné financé par un prêt aidé de l'Etat dans le cadre de la convention d'aide à la pierre conformément à l'article 55 de la loi SRU.

### Marge d'isolement (L)

C'est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain, la voie ou l'emprise publique. Elle est fonction de la hauteur de la construction (la hauteur est définie dans les pages précédentes).



**Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

**Pergolas** : Structure à claire-voie constituée de traverses supportées par des poteaux, disposée le long d'une façade, au-dessus d'une terrasse ou d'une allée sur laquelle on laisse souvent pousser des plantes grimpantes, des arbustes ... Elle est considérée ici comme traditionnelle au sens du calcul d'emprise au sol, lorsqu'elle présente une structure très largement ajourée dont les éléments sont non mobiles, des matériaux nobles (bois, fer ...), et que son positionnement permet d'assurer un rôle dans le confort thermique des constructions.

**Rez-de-chaussée** : il s'agit du niveau situé immédiatement au-dessus du sous-sol, même si ce dernier est semi-enterré.

**Rénovation d'une construction** : réfection à l'identique d'une construction existante. La rénovation, à la différence de la restauration ou de la réhabilitation comprend la démolition totale ou quasi totale pour reconstruction.

**Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux

**Stationnement à l'air libre** : espace de stationnement non couverts ou couverts par des pergolas.

**Surface de plancher** : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètres
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

<http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/surface-de-plancher-r276.html>

**Terrain** : un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

**Treille** : Berceau fait de perches de charpente, ou de barres de fer, et couvert de ceps de vignes ou plus généralement de végétation. Elle est considérée ici comme traditionnelle au sens du calcul d'emprise au sol, lorsqu'elle présente une structure simple, d'éléments très espacées, et un sol non imperméabilisé.