

# Montfort-sur-Argens

## Plan Local d'Urbanisme



### Document n°4.1.1

### Règlement – Pièce écrite

PLU approuvé par DCM du 19/12/2007  
Révision n°1 du PLU approuvée par DCM du 12/07/2011

**Révision n°2 du PLU prescrite par DCM du 24/01/2017**  
Projet de Révision n°2 du PLU arrêté par DCM du 27/06/2019

 **begeat**  
*les solutions d'aménagement...*

AMENAGEMENT	<a href="http://www.begeat.fr">www.begeat.fr</a>
URBANISME	131 Place de la Liberté
ENVIRONNEMENT	83000 Toulon
PAYSAGE	
DEVELOPPEMENT	Tél : 04 94 93 58 17
	Mail: <a href="mailto:contact@begeat.fr">contact@begeat.fr</a>

## Sommaire :

<b>Titre I : Dispositions Générales .....</b>	<b>3</b>
<b>Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones .....</b>	<b>9</b>
Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	9
Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	10
Section 3. Desserte des constructions.....	25
<b>Titre III : Dispositions spécifiques aux zones Ua .....</b>	<b>30</b>
Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	30
Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	31
Section 3. Desserte des constructions.....	38
<b>Titre IV : Dispositions spécifiques aux zones Ub.....</b>	<b>40</b>
Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	40
Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	41
Section 3. Desserte des constructions.....	45
<b>Titre V : Dispositions spécifiques aux zones Ue.....</b>	<b>47</b>
Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	47
Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	48
Section 3. Desserte des constructions.....	50
<b>Titre VI : Dispositions spécifiques aux zones AU .....</b>	<b>52</b>
Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	52
Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	54
Section 3. Desserte des constructions.....	57
<b>Titre VII : Dispositions spécifiques aux zones A et N .....</b>	<b>59</b>
Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	59
Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	63
Section 3. Desserte des constructions.....	68
<b>Titre VIII : Dispositions spécifiques aux STECAL.....</b>	<b>71</b>
Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	71
Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	72
Section 3. Desserte des constructions.....	75

## Titre I : Dispositions Générales

### Article DG 1. Préambule

- Les pièces règlementaires du PLU de la commune de Montfort-sur-Argens comprennent les documents suivants :
  - Les documents n°4.1 : l'ensemble des pièces écrites règlementaires :
    - ✓ Document n°4.1.1 : la pièce écrite du règlement.
    - ✓ Document n°4.1.2 : annexes au règlement.
    - ✓ Document n°4.1.3 : la liste des prescriptions graphiques règlementaires.
  - Les documents n°4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, etc. : l'ensemble des pièces graphiques règlementaires (zonage).

### Article DG 2. Régime applicable

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

### Article DG 3. Champ d'application territoriale du plan

- Le règlement du PLU s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de **Montfort-sur-Argens**.

### Article DG 4. Portée générale du règlement

- Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) ainsi que des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs.
- Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.
- Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement (dispositions générales, dispositions communes à toutes les zones et dispositions applicables à la zone) ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « documents graphiques » (zonage) ainsi que les « OAP ».

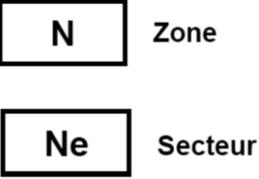
### Article DG 5. Structure du règlement

- Titre 1 : les dispositions générales
- Titre 2 : les dispositions communes applicables à toutes les zones
- Titre 3 : les dispositions applicables aux zones Ua
- Titre 4 : les dispositions applicables aux zones Ub
- Titre 5 : les dispositions applicables aux zones Ue
- Titre 6 : les dispositions applicables aux zones à urbaniser AU
- Titre 7 : les dispositions applicables aux zones agricoles A et naturelles et forestières N
- Titre 8 : les dispositions applicables aux STECAL

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

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>Les zones urbaines U :           <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone Ua : village               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur Uap</b> : vieille ville</li> </ul> </li> <li>Zone Ub : les couronnes résidentielles               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Zone Uba</b> : première couronne résidentielle</li> <li>✓ <b>Zone Ubb</b> : seconde couronne résidentielle</li> <li>✓ <b>Zone Ubc1 et 2</b> : troisième couronne résidentielle</li> </ul> </li> <li>Zone Ue : activités économiques et équipements               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Zone Ue</b> : zone économique et artisanale</li> <li>✓ <b>Zone Uej</b> : secteur d'équipements publics</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les zones à urbaniser AU :           <ul style="list-style-type: none"> <li>Zones 1AU dites alternatives :               <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Zone 1AUa</b> : Les Moulins</li> <li>– <b>Zone 1AUj</b> : La Palud</li> <li>– <b>Zone 1AUe</b> : Les Lombardes</li> </ul> </li> <li>Zones 2AU dites strictes :               <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Zone 2AUa</b> : future extension villageoise</li> <li>– <b>Zone 2AUb</b> : future extension villageoise</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les zones naturelles et forestières N :           <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone N               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur Nco</b> : continuités écologiques</li> <li>✓ <b>Secteur Nj</b> : jardins publics, équipements légers</li> <li>✓ <b>Secteurs Np</b> : patrimoine paysager à protéger</li> <li>✓ <b>Secteurs Nh</b> : secteurs naturels habités</li> </ul> </li> <li>STECAL de la zone N:               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Nsta et Nstb</b> : L'écluse</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les zones agricoles A :           <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone A               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Secteur Af</b> : potentiel agricole</li> </ul> </li> <li>STECAL de la zone A :               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Ast</b> : Petit Robernier</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

Intitulé	Exemple de représentation graphique
<p>Délimitation des zones U, AU, A et N définies par l'article R151-17 du code de l'urbanisme</p>	 <p>Zone</p> <p>Secteur</p>

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

## Article DG 7. Les prescriptions graphiques règlementaires

- Les documents graphiques du règlement comportent diverses indications graphiques additionnelles.
  - Ces indications sont règlementées dans le document 4.1.3 du PLU. Il convient de s'y reporter.

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

- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme.
- Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public définis au code de l'urbanisme ainsi que ceux des codes Civil, Rural, Forestier, de l'Environnement, de la Santé Publique, de la Construction et de l'Habitation, le Règlement Sanitaire Départemental, etc...

## Article DG 9. Autorisations d'urbanisme

- Rappel aux pétitionnaires : Les articles R421-1 et suivants du code de l'urbanisme précisent la liste des travaux soumis à Déclaration Préalable (DP), à Permis de Construire (PC), à Permis d'Aménager (PA), ou encore dispensés de toute formalité ; ainsi :
  - L'édification de clôtures est subordonnée à déclaration préalable conformément à la **DCM du 20 juin 2012**.
  - les modifications et les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable dans le périmètre ABF (voir plan des Servitudes d'Utilité Publique);
  - les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application des dispositions du code de l'urbanisme ;
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral relatif au débroussaillage (*cf. annexes du règlement, document n°4.1.2 du PLU*).

## Article DG 10. Divisions

- Conformément à l'article L115-3 , dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.
- L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages, le maintien des équilibres biologiques ou la possibilité de construire conformément au PLU.
- Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division, à l'intérieur des zones délimitées par une l'éventuelle délibération citée précédemment.
- Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.

## Article DG 11. Régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location

- Conformément au décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location et aux dispositions du code de la construction et de l'habitation ; la mise en location d'un logement par un bailleur est soumise une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat, si la commune a pris une délibération en ce sens.

## Article DG 12. Secteurs soumis au droit de préemption urbain (DPU)

- Régi par les articles L240-1 et suivants du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur. Ce droit intervient dans des zones prédéfinies par un acte administratif sur l'ensemble des zones U et AU (par délibération du conseil municipal). Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général (cf. lexique aux annexes du règlement).
- Après approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal, il pourra être institué un droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées sur le PLU du territoire de la commune. (cf. *Annexes Générales, document n°5 du PLU*).

## Article DG 13. Servitudes d'utilité publiques (SUP)

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

## Article DG 14. Prélèvement d'eau : déclaration en mairie et qualité

- Article R 2224-22 du code général des collectivités territoriales « Tout dispositif de prélèvement dont la réalisation est envisagée pour obtenir de l'eau destinée à un usage domestique est déclaré au Maire de la commune sur le territoire de laquelle cet ouvrage est prévu ».
- Article L 1321-1 du code de la santé publique « toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine (...) sous quelque forme que ce soit (...) est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation ».

## Article DG 15. Règlements des lotissements

- Rappel aux pétitionnaires :
  - Conformément aux dispositions de l'article L 442-9, « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
  - De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
  - Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes (...). »

## Article DG 16. Adaptations mineures

- Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions.
  - Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3, al 1 du code de l'urbanisme).
  - Elle doit être limitée.
  - Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.
- Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Seules les dispositions des articles 3 à 30 des dispositions communes et des dispositions spécifiques de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- Conformément à l'article L152-4 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre : (...) 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ».

## Article DG 17. Protection du patrimoine archéologique

- Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application du code du patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à la DRAC.

⊕ *DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES - SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE - Bâtiment Austerlitz, 21 Allée Claude Forbin - CS 80783 - 13625 AIX EN PROVENCE Cedex 1*

- Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.
- Montfort-sur-Argens n'est pas concerné par un arrêté préfectoral définissant des zones de présomption de prescription archéologique.

## Article DG 18. Règles parasismiques

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

## Article DG 19. Protection contre le bruit des transports terrestres

- Conformément à l'arrêté préfectoral du 1er août 2014 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures terrestres (ITT) des routes départementales (RD) du département du Var, les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestre sont soumis à des normes d'isolement acoustique des bâtiments (cf. annexe au règlement, document 4.1.2 du PLU).

## Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones

### Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

---

#### *Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

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

- Dans toutes les zones, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
  - Les nouvelles antennes relais de radiotéléphonie, sauf sur terrains communaux (domaine public ou domaine privé de la commune).
  - Les dépôts extérieurs de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
  - Le stationnement supérieur à trois mois des caravanes, mobiles home et résidences mobiles de loisirs, hors des terrains aménagés.
  - Les aires d'accueil des gens du voyage.
  - Les parcs d'attraction.
  - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers, hors secteurs prévus à cet effet.
  - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, hors secteurs prévus à cet effet.
- Dans les zones concernées par l'Atlas des Zones Inondables, et par le risque affaissement /effondrement identifiés aux documents graphiques du PLU (documents 4.2), consulter le document 4.1.3 « prescriptions graphiques règlementaires».

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

- Dans toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes » il s'agit de leur existence légale.
- Dans les zones concernées par l'Atlas des Zones Inondables, et par le risque affaissement /effondrement identifiés aux documents graphiques du PLU (documents 4.2), consulter le document 4.1.3 « prescriptions graphiques règlementaires».
- Dans toutes les zones, sont admis les usages et affectations des sols suivants :
  - La reconstruction à l'identique : application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme qui dispose : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa *reconstruction à l'identique* est autorisée dans un délai de dix ans (...). ». Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.
  - La reconstruction d'un bâtiment détruit ou endommagé : application de l'article L152-4, alinéa 1° du code de l'urbanisme qui dispose : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la *reconstruction de bâtiments détruits* ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. »

- Dans toutes les zones, sont admis les usages et affectations des sols suivants :
  - Les équipements d'intérêts collectifs et services publics : locaux et bureaux accueillant du public, les administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Ces équipements sont autorisés en zone A et N dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité.
  - Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (pylônes, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de postes électriques), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés.
  - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :
    - ✓ ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
    - ✓ que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 2 mètres ;
    - ✓ que seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient utilisés ;
    - ✓ chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage et ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.
  - Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à conditions :
    - ✓ qu'elles soient compatibles avec le caractère de chacune des zones concernées ;
    - ✓ qu'elles constituent des activités ou services répondant aux besoins de la population de la zone ;
    - ✓ qu'elles n'entraînent pas de gênes ou de dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens en cas de panne, d'accident ou de dysfonctionnement.

### *Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale*

#### Article DC 3. Mixité fonctionnelle

- Pas de disposition commune, se référer aux dispositions spécifiques de chaque zone.

#### Article DC 4. Mixité sociale

- Pas de disposition commune, se référer aux dispositions spécifiques de chaque zone.

## Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

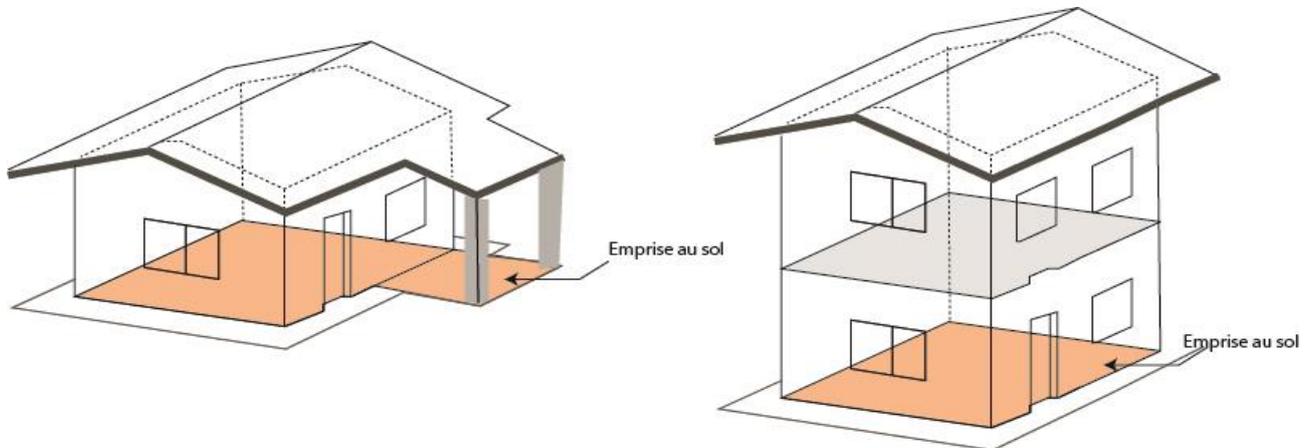
### *Sous-section 3. Implantation des constructions*

#### Article DC 5. Emprise au sol

- Définition de l'emprise au sol : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, coursives, loggias...).
- Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- Pour les constructions existantes : une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm, est autorisée au-delà des règles d'emprise.

- Les terrasses de plein pied n'ayant ni surélévation significative ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

⊕ Illustration de l'emprise au sol



- À chaque zone correspond un pourcentage de la surface du terrain affecté à l'emprise maximale des constructions principales ou un plafond de Surface de Plancher, ou encore un polygone d'emprise maximale des constructions, excepté en **zones 1AU** pour lesquelles des OAP ont été réalisées : celles-ci définissent l'emprise ou la surface de plancher des constructions autorisées.
- Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol des annexes<sup>1</sup> à l'habitation est réglementée
  - Pour les **zones U et AU** : en pourcentage de la surface du terrain ;
  - Pour les **zones A et N** : en mètres carré (m<sup>2</sup>).
  - En toutes zones, un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière limité à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Pour l'ensemble des zones, l'emprise maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

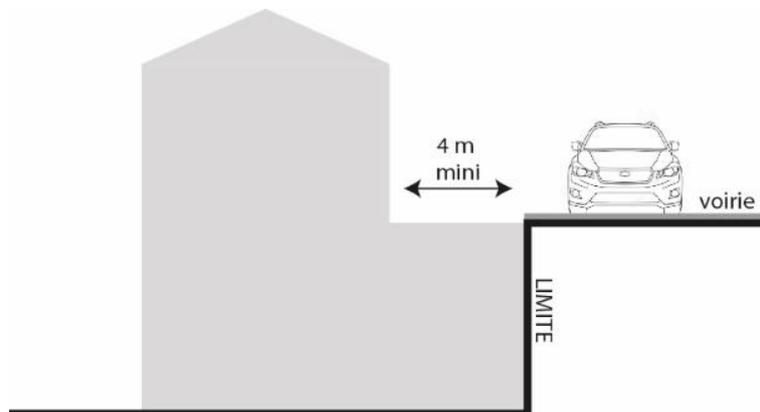
## Article DC 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Pour l'ensemble des zones, sauf zones Ua, Uap, 1AU ou dans le cas d'un polygone défini au plan de zonage : Toute construction (hors extension des constructions existantes) doit respecter un recul minimum de :
  - 10 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
  - 4 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;
  - 5 mètres de l'axe des cours d'eau (hors Argens) et canaux existants ou à créer.
  - 10 mètres de la berge de l'Argens.
- Pour l'ensemble des zones, sauf en zone Ua, Uap et 1AU : dans les cas d'extension des constructions préexistantes : une marge de recul de 4 mètres par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.

<sup>1</sup> Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Sont des annexes : les garages, les piscines, les locaux techniques de la piscine, les cuisine d'été, les pool-house, les abris de jardin....

- En cas de dénivelé : seuls les niveaux de la construction situés en contrebas de la voirie sont autorisés à s'implanter en limite, conformément au schéma ci-dessous. La toiture de la construction autorisée en limite ne doit pas dépasser le niveau de la voirie et devra disposer d'un système d'évacuation des eaux pluviales sur la parcelle.

⊕ Exemple d'implantation



- Les reculs par rapport aux voies doivent être :
  - non-imperméabilisés et plantés sur au moins 30% : une aire de stationnement peut y être aménagée à condition de disposer d'un système d'infiltration du pluvial.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas :
  - de reconstructions sur emprises préexistantes ;
  - d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
  - des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de **5 mètres** par rapport à l'axe des voies publiques ou privées existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises.
- En bordure de Route Départementale, aucune nouvelle annexe, nouvelle habitation ou garage ne sera autorisé.

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

- Règles applicables aux constructions principales :
  - La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics.
  - Des implantations différentes sont admises si la limite séparative est concernée par un canal ou un vallon.
- Règles applicables aux annexes à la construction principale.
  - Les piscines couvertes ou non seront implantées à un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

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

- Dans toutes les zones, **sauf pour la zone Ue**, la distance entre deux constructions principales doit :
  - soit être nulle (constructions mitoyennes) ;
  - soit ne pas être inférieure à **10 mètres**.

- Cette règle ne s'applique pas :
  - aux annexes, sauf pour les garages qui doivent préférentiellement être accolés à la construction principale.
  - constructions ou installations nécessaires aux services publics.
  - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

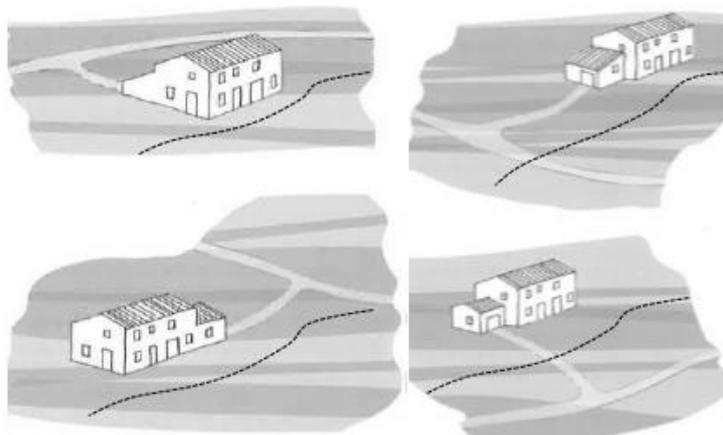
#### *Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions*

#### **Sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France si la construction est située dans le périmètre des monuments historiques classés**

#### Article DC 9. Volumétrie

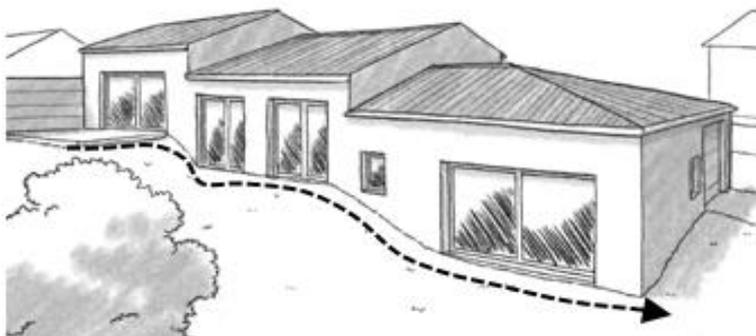
- Pour limiter les terrassements, la construction et son faitage devront s'implanter de préférence parallèlement aux courbes de niveau.
- Selon la topographie du site, la nouvelle construction doit être de préférence implantée au plus près de la limite supérieure du terrain pour pouvoir dégager le plus d'espaces libres et non artificialisés en contrebas.
- L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.
- Les terrassements seront les plus réduits possibles : la construction (y compris les annexes) devra s'adapter à la configuration topographique du terrain. Le pétitionnaire profitera des irrégularités et des dénivelés pour asseoir les niveaux du bâti.

⊕ Exemple d'implantation (les courbes de niveau sont en pointillés)



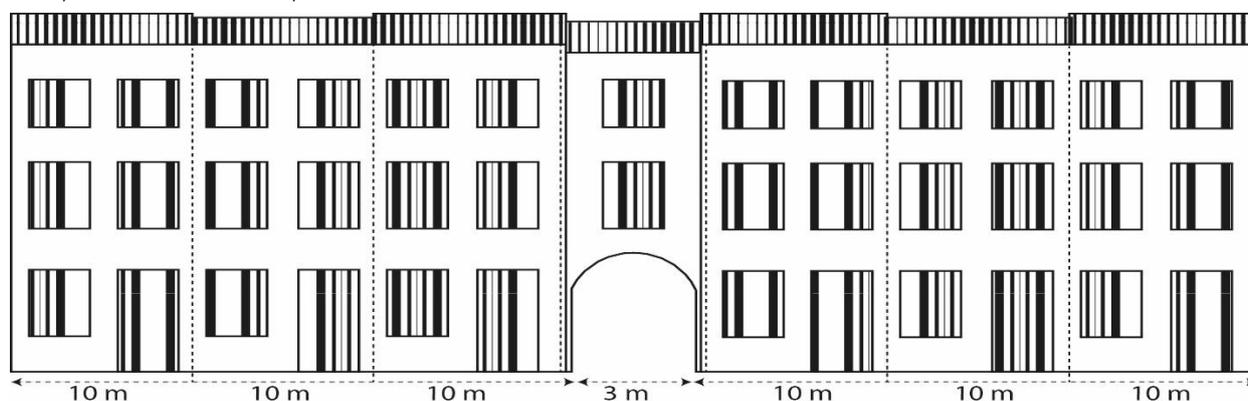
- Les pentes faibles seront privilégiées. Mais en cas de pente forte, à partir de 20%, les niveaux de construction seront de plain-pied (1 seul niveau r+0), si possible sur des ruptures de terrain.

⊕ Exemple d'implantation

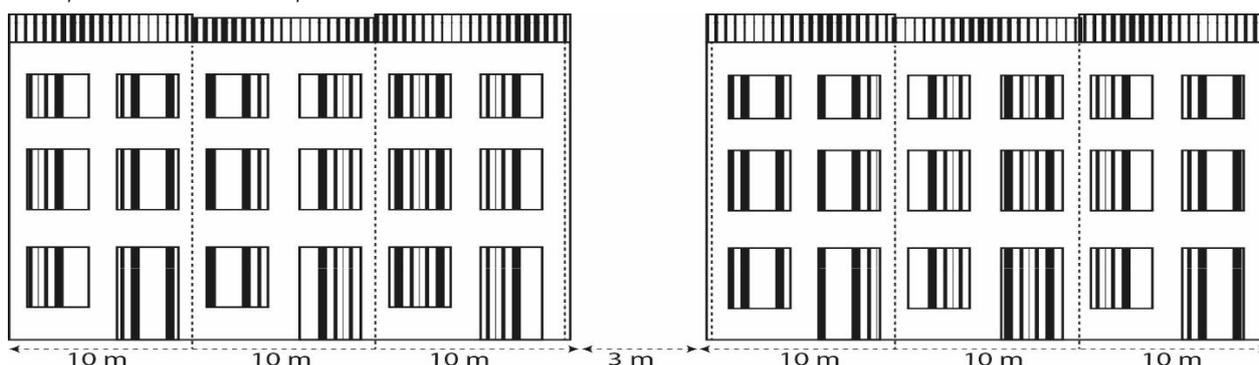


- En zones urbaines et à urbaniser : Afin d'assurer l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement, et notamment pour éviter les linéaires bâtis trop importants, une interruption du bâti est imposée.
  - Cette interruption doit être matérialisée :
    - ✓ Par une césure tous les 30 mètres maximum de façade : la césure doit s'effectuer sur toute sa profondeur et sur toute sa hauteur (sauf en cas de création de porche) ; elle doit présenter une largeur de 3 mètres minimum. (Voir croquis suivant)
    - ✓ Et par un décroché de façade tous les 10 mètres maximum : le décroché doit s'effectuer sur toute sa hauteur ; il doit présenter une profondeur d' 1,50 mètre minimum (Cf. croquis suivants).
    - ✓ Toutefois ces dimensions pourront faire l'objet d'ajustements, à condition qu'ils participent à l'amélioration de la composition de l'îlot urbain.
- Dans le cas d'un terrain d'angle, le linéaire de façade est calculé sur chaque rue.

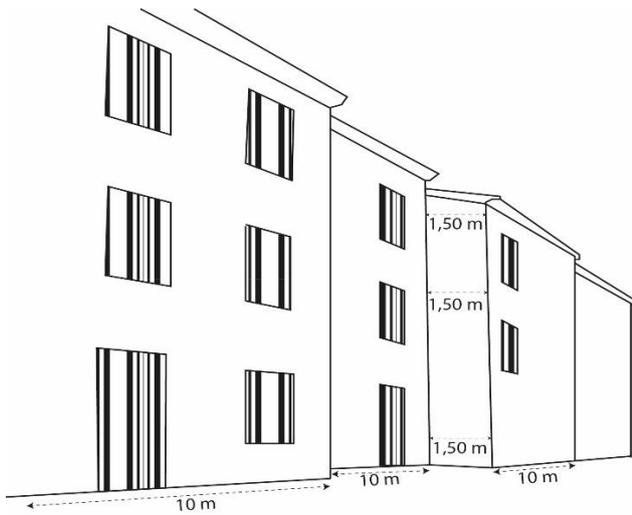
⊕ Croquis de la césure avec porche :



⊕ Croquis de la césure sans porche :



⊕ Croquis du décroché de façade :

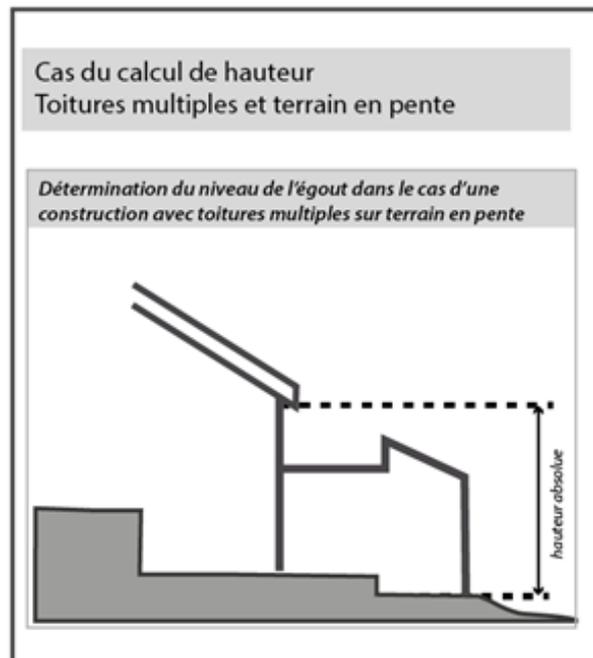
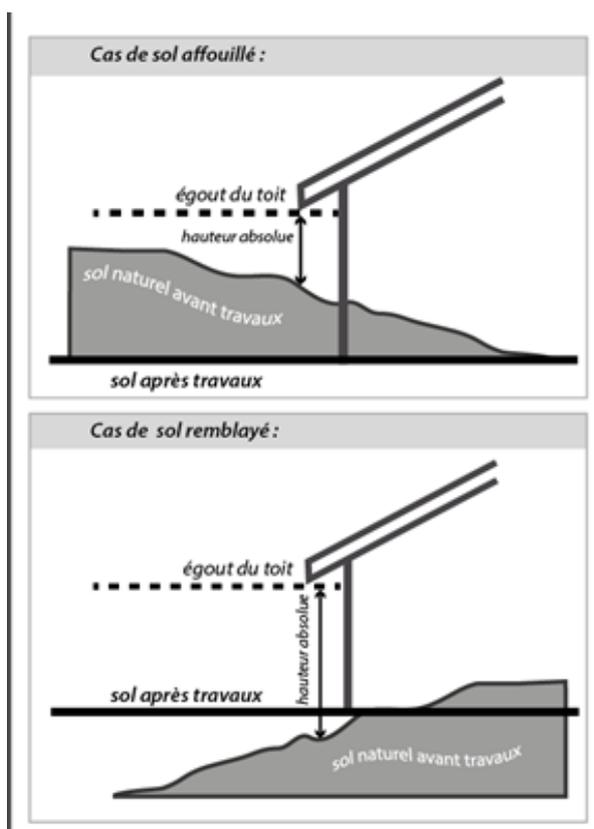


*Exemple :  
Les récents logements sociaux de Montfort-sur-Argens.*

## Article DC 10. Hauteur

### Les calculs de la hauteur

Le calcul se base sur le terrain naturel.



### Hauteur absolue des constructions

- La hauteur absolue d'une construction est la différence entre le point haut et le point bas de la construction.
  - Le point bas de la hauteur d'une construction est défini par :
    - ✓ pour les constructions sur rue : le niveau altimétrique de la limite de l'emprise publique ou voie au droit de la parcelle ;
    - ✓ pour les constructions sur jardin : le niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.
  - Le point haut de la hauteur d'une construction est défini par :
    - ✓ Pour les toitures à un ou plusieurs pans : le point haut est l'égout du toit.
    - ✓ Pour les toitures terrasses végétalisées, le point haut est calculé au pied de l'acrotère.
- Tous les dispositifs installés en toiture (édicules techniques, dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable installés en toiture, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, rehaussement de couverture pour isolation thermique, etc.) doivent être intégrés dans la toiture et à l'architecture de la construction pour limiter leur impact visuel (La toiture doit être considérée comme une 5<sup>ème</sup> façade).
- Dans le cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur n'est pas réglementée : celle-ci doit correspondre au maximum à la hauteur initiale.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le cas où l'ilot n'est constitué que d'un immeuble, il ne peut pas se surélever.

### Hauteur maximale des clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 1,70 mètres;
- En cas de construction autorisée de mur bahut, ce dernier ne peut excéder 80 cm de haut.

### Hauteur maximale des mâts d'éclairage

- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres.

### Hauteur maximale des restanques ou murs de soutènement

- Chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser une hauteur de 2 mètres.

### Hauteur maximale des annexes, garages et abris de jardins (à l'égout du toit)

- La hauteur autorisée maximale des annexes est de 3 mètres, sauf pour les abris de jardins qui sont limités à 2 mètres.

## *Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

### **Sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France si la construction est située dans le périmètre des monuments historiques classés :**

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

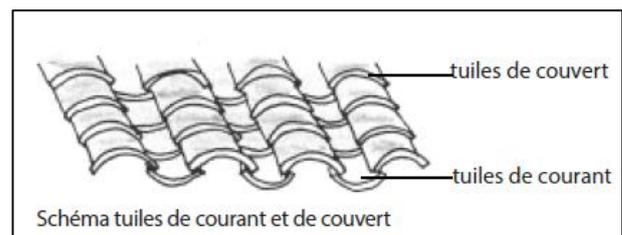
sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse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

- La règle ci-dessus permet à l'architecture contemporaine de prendre place dans l'histoire urbaine du village, tout en recherchant une harmonie de volume avec les constructions voisines ou l'îlot voisin.
- Application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de *prescriptions spéciales* s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »
- Les articles suivants de la sous-section 5, ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### Toitures

- Sauf dispositions contraires indiquées dans chaque zone, les toitures sont simples, à 1, 2, 3 ou 4 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes « argile terre cuite » panachées).
- La toiture en tuile canal sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-dessous, les plaques sous tuiles sont autorisées.
- Les tuiles en terre cuite de type romane, double canal Languedocienne, sont autorisées sur les constructions neuves, sauf en zones Ua et Uap, avec des teintes panachées et une coloration différenciée du courant et du galbe.



### Panneaux photovoltaïques, thermiques et capteurs solaires

- Dans le périmètre des monuments historiques : Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :
  - s'ils sont intégrés à l'architecture de la toiture de la construction ;
  - s'ils ont la même teinte que celle des tuiles avoisinantes (tuiles solaires) ;
  - si les installations sont discrètes.
- Dans toutes les zones en dehors du périmètre des monuments historiques, les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures...). 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.

### Faîtage

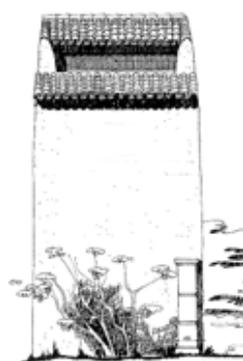
- Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faîtage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants.

### Débords de la couverture

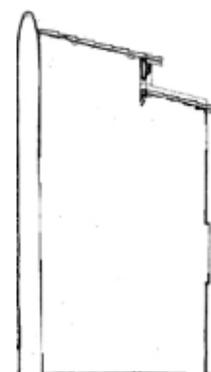
- Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.
- Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépis de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. La tuile utilisée sera identique à celle de la toiture.

- Seules les toitures terrasses suivantes sont autorisées :

- « Pigeonniers » ou « colombiers » : Ils sont autorisés en tant qu'éléments saillant sur la toiture, avec rampant en amont et en aval, sans détoiturer, à l'abri de la pluie, et en retrait par rapport au nu de la façade (cf. schéma) :

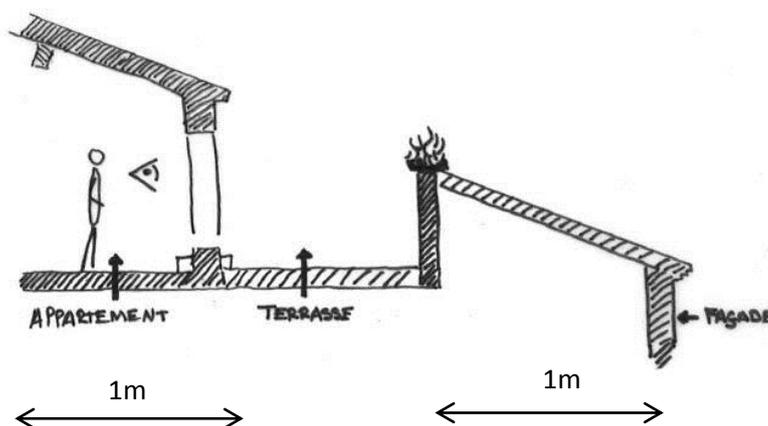


Coupe façade



Coupe en travers

- en toutes zones : Les « souleillados » ou « terrasses tropéziennes » : Ils sont autorisés s'ils sont inclus dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage. La surface ouverte dans la toiture ne concernera pas plus d'un quart de la superficie totale de la toiture, tous pans confondus (cf. schéma) :



- Les toitures terrasses plates sont autorisées uniquement pour les constructions à usage d'équipements collectifs ou nécessaires aux services publics.

## Article DC 12. Façades

### Enduits

- Les enduits de façades doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les murs bahuts constitutifs des clôtures doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierres.

### Revêtements

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.

### Couleurs

- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et doit respecter la palette de couleurs consultable en mairie (voir palette chromatique en annexe du présent règlement)
- Pour que le nuancier chromatique soit réussi, quelques principes doivent être appliqués:
  - Alternier les couleurs entre constructions principales,
  - Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
  - Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments principaux voisins ou face à face,
  - Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.
- Ainsi, chaque construction représente une « note » dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. La coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces d'ocres et des pierres naturelles du Pays.
- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique, le blanc pur, calcaire et le ton « pierre » sont à proscrire.
- L'aspect extérieur des annexes (garages, abris piscine...) doit s'harmoniser avec la construction principale : même matériaux, coloris identique,... l'aspect extérieur des abris de jardin devra s'intégrer dans l'environnement (teinte bois, plantations aux abords, ...).

## Article DC 13. Éléments et ouvrages en saillie

### Antennes paraboliques

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

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

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

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



- Dans le cas d'implantation en façades non visibles depuis l'espace public : leur implantation est autorisée en saillie sous réserve d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

⊕ Exemples de dissimulation des appareils de climatisation :



- Tous les éléments techniques nouveaux (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, etc...) doivent être encastrés dans les murs ou dissimulés par des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis la voie publique.

### Souches de cheminées et d'ascenseurs

- Elles doivent être simples, recouvertes du même enduit que les façades, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

## Article DC 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

- La publicité est interdite en dehors de l'agglomération de Montfort-sur-Argens et aux abords des Monuments Historiques (L581-7, L581-8 et L581-9 du code de l'environnement).
- Les enseignes situées dans les abords des Monuments Historiques sont soumises à autorisation préalable.
- En l'absence de Règlement Local de Publicité (RLP), les dispositions du Règlement National de Publicité (RNP) s'appliquent, conformément aux articles L581-1 et suivants et aux articles R-581-1 et suivants du code de l'environnement.

## Article DC 15. Ouvertures

### Fenêtres et volets

- Sont autorisés les volets persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre).
- Les volets à barre et écharpe sont interdits.
- Les volets roulants sont autorisés en toutes zones, sous conditions selon les zones.

- Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer de préférence à l'intérieur des locaux commerciaux.
- Les volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisés à condition de ne pas entraver la sécurité publique.

### Couleurs

⊕ Cf. Palette chromatique en annexe du présent règlement pour toutes les menuiseries.

- Portes, volets et fenêtres peuvent être peintes de couleurs différentes.
- Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres.

### Encadrements des fenêtres et volets

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

### Portes

- Encadrements des portes :
  - Les portes anciennes et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservés.
  - Les encadrements devront être conservés ou restaurés : soit peints au badigeon, soit en relief en pierre suivant les styles architecturaux.
- Volets et fermeture des portes :
  - Les ouvertures de vantaux des portes sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
  - Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.
- Seuils des portes :
  - Les seuils et les emmarchements en pierre (notamment calcaire) seront conservés et restaurés.
  - Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.
- Menuiseries des portes de garages et de remises :
  - Les portes de garage seront pleines.
  - En cas de changement de destination, l'encadrement des portes de remises ou de fermes devra être conservé.

### Article DC 16. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est règlementée à l'article DC10.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables
- Les murs constitutifs des clôtures, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierres.
- Sont autorisées, sauf disposition contraire précisée dans le règlement spécifique des zones :
  - les clôtures constituées de haies vives.
  - Les clôtures grillagées doublées d'une haie vive.
  - Les clôtures constituées d'un mur bahut, enduit ou en pierre, surmonté d'une grille à barreaudage ou d'un grillage;

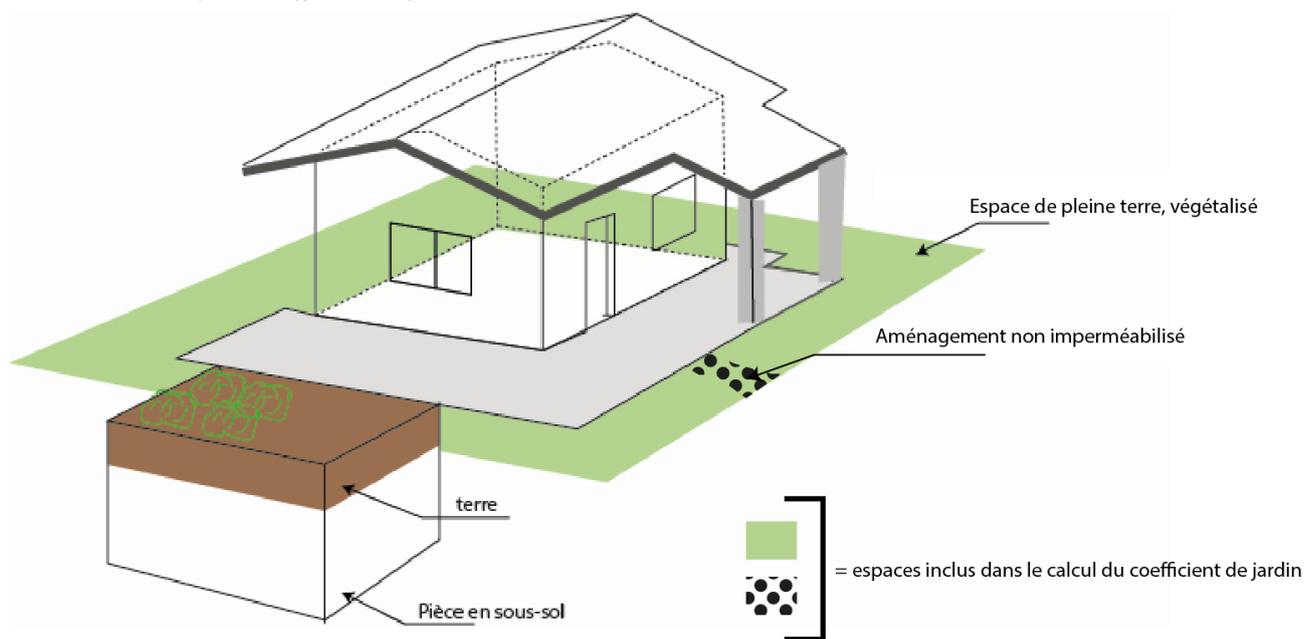
- En cas de mur de soutènement et de l'édification d'une clôture au-dessus, le mur de clôture sera autorisé s'il est édifié dans les mêmes matériaux que le mur de soutènement.
- La reconstruction de murs existants.
- Les brises vues d'aspect naturel.
- Les clôtures en métal préformé.
- Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple, doublées d'une haie vive, qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.
- Sont interdits en toutes zones :
  - Les brises vues d'aspect non naturel, les bâches ou claustras de type « plastique, tissus ».
  - Les murs pleins (sauf disposition contraire précisée dans le règlement spécifique des zones).
- Les murs de soutènement
  - Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 1m50 de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50.
  - Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer.
  - Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont à exclure.

### *Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions*

#### Article DC 17. Coefficient de jardins

- Un coefficient de jardin est appliqué en zones urbaines et dans les STECAL.
- Tout projet de construction nouvelle ou d'extension, situé dans une zone où s'applique un coefficient de jardin, doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, à la nature en ville, à la rétention du pluvial ... appelés « pourcentage d'espaces non imperméabilisés » ou « coefficient de jardin ».
- Il s'agit de la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle qui ne peut en aucun cas être imperméabilisée soit par une dalle surmontée (ou non) par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.

⊕ Schéma concept du coefficient de jardin



- Ce pourcentage d'espaces libres n'est pas imposé aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen.

## Article DC 18. Traitement paysager des espaces libres

- Prescriptions graphiques :
  - Les espaces indiqués comme « *Structure paysagère à protéger* » et les Espaces Boisés Classés sont reportés aux documents graphiques 4.2. et sont règlementés dans le document 4.1.3.
- Végétation à favoriser :
  - Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.
  - Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
  - Toute haie arrachée doit être replantée.
  - Tout arbre de haute tige (=tronc d'une hauteur supérieure à 180cm) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Aménagement végétal à réaliser :
  - Les délaissés devront impérativement être plantés.
  - Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées d'arbres de haute tige (au minimum 1 arbre pour 100m<sup>2</sup>) et végétalisées.
  - Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place par

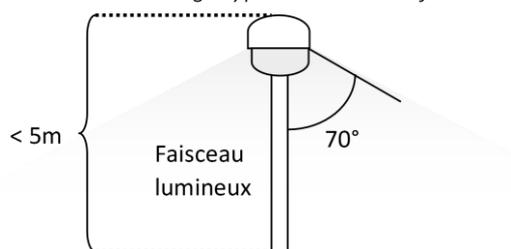
tout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques (cf. annexes au présent règlement).

- Des espaces « tampons », tels que des haies ou clôture végétalisée de type bocagère, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, extension d'habitation et création d'annexes, voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantés en limites séparatives et fonds de parcelle.
- Le débroussaillage :
  - La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, il est prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral. Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé (cf. annexes au présent règlement).
- Le défrichage :
  - Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, et en fonction des projets nécessitant un défrichage, celui-ci peut être soumis à évaluation environnementale ou à saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas.
- Conservation des espèces protégées :
  - Conformément aux dispositions des articles L411-1 et 2 du code de l'environnement, il est rappelé au pétitionnaire que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation.
  - Il est vivement recommandé de se rapprocher de l'animateur Natura 2000 « Val d'Argens » avant toute intervention sur le milieu naturel (défrichage, entretien des cours d'eau, intervention sur des constructions pouvant être utilisés par les chiroptères, intervention sur toitures ou façades présentant des nids d'hirondelles.
- Zones humides et cours d'eau:
  - Conformément à l'article L211-1 du code de l'environnement, les zones humides, identifiées ou non aux pièces graphiques du PLU, doivent impérativement être conservées et strictement préservées, elles sont inconstructibles et les affouillements, exhaussements de sol et remblais, retournement, drainage, assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édification de clôture sont interdits.
  - D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général doivent faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en vigueur.
  - La végétation des berges des cours d'eau doit être maintenue et entretenue.
- Gestion du pluvial:
  - Systèmes de rétention des eaux de pluies : Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).
  - Les espaces dédiés aux cheminements piétons ou doux sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage ; ils assurent une perméabilité hydraulique.
  - Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère et qu'ils n'entraînent pas une augmentation des phénomènes de ruissellement.

## Article DC 19. Éclairages

- Seuls sont autorisés les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone.
- Les éclairages, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut). L'éclairage vers le haut est proscrit.
- La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est inférieure à 5 mètres.

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



- Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile).
- Les éclairages à détecteurs ou à minuteurs sont à privilégier.
- L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction.
- Les éclairages à privilégier sont : Leds avec une température de couleur  $\leq 2700$  ° Kelvin, sans UV (moindre impact sur la faune) et une efficacité lumineuse  $\geq 70$  lumens/Watt.
- L'installation des éclairages est à privilégier sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.
- Éviter la pose de luminaires en console sur façades habitées, à proximité des fenêtres, notamment quand celles-ci sont persiennées.

## Section 3. Desserte des constructions

---

### Sous-section 7. Stationnement

#### Article DC 20. Stationnement des véhicules motorisés

- Les dispositions suivantes s'appliquent à toutes les zones :
  - Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
  - Les espaces dédiés au stationnement extérieurs sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
  - Le changement de destination des garages existants est autorisé sauf en **secteur Uap**.
- Caractéristiques techniques des stationnements
  - La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès et dégagements) pour les 4 roues.
  - La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ 3,5 m<sup>2</sup> (y compris les accès et dégagements) pour les 2 roues motorisés.
  - Une aire de livraison correspond à deux emplacements de stationnement (y compris les accès et dégagements).
- Les dispositions suivantes s'appliquent à toutes les zones sauf la **zone Ua et son secteur Uap** :
- Nombres de places de stationnement pour véhicules motorisés 4 roues :
  - Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
  - Destination habitation : 1 place de stationnement pour tout logement dont la SDP est inférieure à 60m<sup>2</sup> ; 2 places de stationnement pour tout logement de dont la SDP est comprise entre 60m<sup>2</sup> et 160m<sup>2</sup> ; 3 places de stationnement pour tout logement ont la SDP est supérieure à 160m<sup>2</sup>.
  - ✓ En cas d'extension d'une construction existante dont la SDP après extension est inférieure à 80 m<sup>2</sup>, une seule place de stationnement est exigée.

- Destination hébergement : 1 place de stationnement pour 2 hébergements (EHPAD, résidences seniors...)
- Destination commerces : 1 place de stationnement tous les 20m<sup>2</sup> de SDP + 1 place livraison si la SDP du local commercial est > à 100 m<sup>2</sup>.
- Destination bureau et services du secteur tertiaire : 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de SDP.
- Destination artisanat, entrepôt, industrie, hangars agricoles : 1 place de stationnement + 1 place livraison à partir de 100m<sup>2</sup> de SDP.
- Destination hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.
- La norme applicable aux destinations non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces destinations sont le plus directement assimilables. Dans le cas d'un détachement de parcelle d'une propriété bâtie, le solde de terrain comportant la construction existante initiale devra conserver le stationnement existant préalablement au détachement.
- Exceptions : Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.
- Tout nouvel espace dédié au stationnement de plus de 20 emplacements doit être équipés de gaines de câblage et de dispositifs de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### Article DC 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

- Les dispositions suivantes s'appliquent à tout nouveau projet de **logements collectifs** :
  - Le stationnement des 2 roues doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
  - La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 0,75 m<sup>2</sup> pour un vélo.
  - Les espaces de stationnement 2 roues doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
  - Il est exigé :
    - ✓ 1 place de stationnement 2 roues par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> ;
    - ✓ 2 places de stationnement 2 roues par logement, pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

### Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées

#### Article DC 22. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## Article DC 23. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

### *Sous-section 9. Desserte par les réseaux*

## Article DC 24. Eau potable

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

## Article DC 25. Assainissement

### **Sauf dispositions contraires écrites dans le règlement propre à la zone**

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
- En l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau collectif, l'assainissement non collectif est autorisé à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités.
  - Dans ce cas le terrain d'assiette du projet est inconstructible si le système d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peut y être implanté.
  - toute construction doit être implantée à plus de 3 mètres de l'installation d'assainissement non collectif. De même, une distance minimale de 3 mètres devra être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant).
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

### En toutes zones

- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. **Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.** Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

### Article DC 26. Pluvial

- Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme.
- Les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.
- Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
- Les aménagements n'ayant aucune incidence nouvelle sur l'imperméabilisation du sol seront dispensés de toutes mesures compensatoires.
- L'aménagement devra comporter :
  - un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, ...),
  - un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière,
  - un dispositif d'évacuation par déversement dans les vallons ou réseaux pluviaux pouvant recevoir les rejets issus des régulations, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.
  - Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.
  - Le maître d'ouvrage sera tenu à l'obligation de bon fonctionnement des aménagements compensatoires (collecte, rétention, évacuation).
  - Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée est inférieure à 50m<sup>2</sup>, peuvent être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.
  - Les mesures compensatoires définies par le Maître d'ouvrage seront soumises à l'avis du gestionnaire pour leur validation.
- Ainsi :
  - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
  - Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet,

ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
- Les bassins de rétention, les noues et autres ouvrages liés à la rétention du ruissellement pluvial sont autorisés en toutes zones.
- Les canaux d'irrigation situés sur les parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques.

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

- Toute construction doit être raccordée aux lignes de distribution d'énergie électrique.
- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

### Article DC 28. Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
  - soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrées.
- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

### Article DC 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

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

### Article DC 30. Collecte des déchets

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

## Titre III : Dispositions spécifiques aux zones Ua

La zone Ua représente principalement la délimitation du centre-ville, comprenant la rue de la Rougrière, la Grande Rue, la rue de la Glacière, de Féraillon, des Écoles, et l'îlot Lambot. Il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers. Le tissu urbain est serré, dense et les constructions sont implantées en ordre continu.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitation, leurs annexes, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de bureaux, de commerces, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone Ua comporte un secteur :

**Uap** : secteur correspondant à la vieille ville médiévale, noyau urbain historique, à considérer comme un patrimoine bâti constituant un ensemble urbain remarquable.

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

### Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

---

#### *Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

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

⊕ Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes.

- Dans toute la zone, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
  - Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
  - Les activités agricoles liées à l'élevage.
  - Les garages collectifs de caravanes.
  - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
  - La transformation des garages existants en habitation, est interdite.

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

⊕ Voir les règles de l'article 2 des dispositions communes.

- Sont admis les usages et affectations des sols suivants :
  - Les constructions à destination d'habitation : logements et hébergements.
  - Les commerces et activités de services : artisanat et commerces de détail, restaurations, commerces de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et aussi les salles d'art et de spectacles et les équipements recevant du public.

## Sous-section 2. Mixité sociale et fonctionnelle

### Article Ua 3. Mixité fonctionnelle

⊕ Voir les règles de l'article 3 des dispositions communes.

- Le linéaire commercial concerne les rez-de-chaussée des rues et places suivantes :
  - Grande Rue.
  - Place à l'intersection de la Grande Rue et de la Rue de la Rouguière.
- Dans le linéaire commercial listé ci-dessus, seules sont autorisées, à compter de la date d'approbation de la révision du PLU, les sous-destinations suivantes :
  - Artisanat et commerce de détail.
  - Restauration, hébergement hôtelier et touristique.
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
  - Bureaux.
  - Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le linéaire commercial listé ci-avant, y sont interdites, en façade sur rue, les sous-destinations suivantes :
  - Logement.
  - Stationnement (garage...).
- En secteur Uap, Rue du Vallon :
  - Dans les remises situées en rez-de-chaussée de la rue du Vallon, seuls les garages sont autorisés.

### Article Ua 4. Mixité sociale

⊕ Voir les règles de l'article 4 des dispositions communes.

- Pour tout projet d'au moins 10 logements collectifs : est obligatoire la réalisation de logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) devant représenter au moins 50% de la surface de plancher totale.
- Recommandation : la production de logements à caractère social doit être favorisée notamment en cas de réhabilitation de logements vacants.

## Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### Sous-section 3. Implantation des constructions

#### Article Ua 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

- L'emprise maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder **80%** de la surface du terrain.
- L'emprise maximale des annexes à la construction principale est limitée à **20%** de la surface du terrain.

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

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

- Les constructions principales (hors annexes) doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
  - soit en prenant comme alignement le nu des façades existantes.
  - Lorsque la voirie existante est inférieure à 3 mètres, toute nouvelle construction doit respecter un recul d'1 mètre de l'emprise de la voirie publique.
- Les annexes doivent être édifiées en limite ou à 3 mètres maximum de la limite des voies et emprises publiques.

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

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

- Les constructions principales (hors annexes) doivent s'implanter :
  - soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre,
  - soit en ordre discontinu avec obligation de jouxter l'une des limites séparatives.
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'une parcelle est bordée par un canal ou un vallon.
  - Pour les parcelles bordant un vallon ou un canal, toute nouvelle construction doit être implantée à moins de 3 mètres du vallon ou du canal : ces espaces non bâtis doivent être plantés et non imperméabilisés en vue de réduire la vulnérabilité de la construction au regard du risque potentiel de débordement du canal ou du vallon. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes bordant un canal
- Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative si la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres à l'égout, sauf pour les abris de jardins dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres.

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

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

## Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

### Article Ua 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

- L'interruption du bâti (par une césure ou un décroché) est imposée : voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

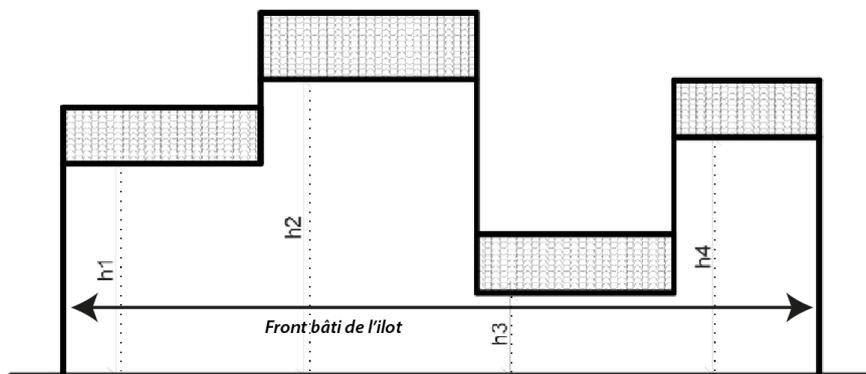
### Article Ua 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

⊕ Cet article ne s'applique pas au Monument Historique Inscrit : les façades et toitures du Château.

- **Définition du front bâti de l'îlot** : ensemble continu de 4 constructions à l'alignement des voies, entre 2 ruptures constituées par des voies ou espaces publics. Le bâti existant, objet du projet ou permis, n'est pas compté, de même que les annexes et les clôtures des jardins.
- Règle de calcul de la hauteur maximale autorisée :

⊕ Exemple de front bâti :



La hauteur maximale autorisée des constructions est égale à : 
$$\frac{h1 + h2 + h3 + h4}{4}$$

- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder la hauteur moyenne du front bâti de l'îlot, sans dépasser :
  - de 1 mètre la hauteur mitoyenne la plus élevée,
  - et dans tous les cas, la hauteur absolue est de 12 mètres ;
  - **sauf en secteur Uap** où la hauteur absolue est limitée à 9 mètres.
- En cas d'immeubles traversant donnant sur 2 rues : il sera appliqué la règle la plus restrictive.

## Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article Ua 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

⊕ Cet article ne s'applique pas au Monument Historique Inscrit : les façades et toitures du Château.

- Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.
- Les toitures à plus de deux rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation de bâtiments isolés, à l'angle de deux rues ou dans le cas de volumes importants ou d'articulation avec un bâtiment existant.

### Article Ua 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

⊕ Cet article ne s'applique pas au Monument Historique Inscrit : les façades et toitures du Château.

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

- Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservés et restaurés.

### Article Ua 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

⊕ Cet article ne s'applique pas au Monument Historique Inscrit : les façades et toitures du Château.

### Article Ua 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

- Les ouvertures pour les devantures commerciales peuvent être plus larges que hautes.
- Deux types de devantures commerciales sont autorisés :
  - **La devanture en feuillure** : devanture vitrée dans un châssis posé en feuillure dans l'épaisseur du mur. La vitrine est positionnée à l'intérieur de la baie, en retrait de 15 à 20 cm environ par rapport au nu extérieur du mur.



Source : UDAP et CAUE83

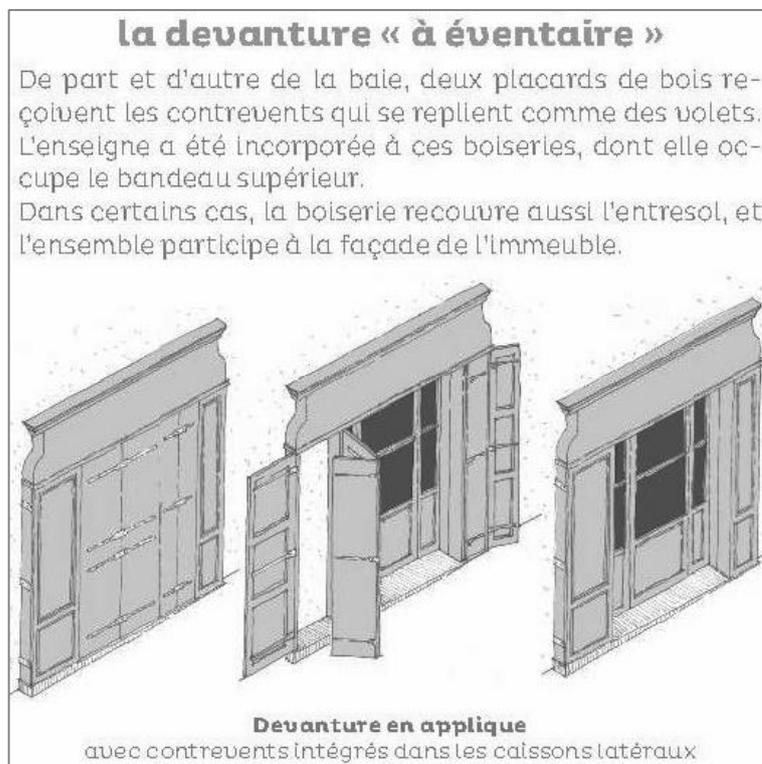
- La devanture en applique : qui se présente telle une baie, intégrée dans un ensemble menuisé comprenant des panneaux latéraux; le bandeau supérieur recevant l'enseigne. La saillie du coffrage ne doit pas dépasser 25 cm par rapport au nu de la façade. Les panneaux sont menuisés et moulurés. Il est recommandé d'avoir la même teinte que les contrevents de la façade principale.



- 1 La corniche**  
Elle couronne la devanture en la protégeant de la pluie. Composée classiquement ou réinterprétée de façon moderne, sa sous-face peut être utilisée pour y être encastré un système d'éclairage.
- 2 Le bandeau horizontal**  
Il coiffe la devanture en répondant aux rythmes des éléments verticaux et s'achève par une corniche. Il est l'emplacement traditionnel de l'enseigne commerciale.
- 3 Le cordon horizontal**  
Cette moulure comparable à celle de l'allège sépare traditionnellement les coffrages verticaux du bandeau horizontal.
- 4 Le store tissu**  
Le bandeau horizontal doit être conçu pour abriter discrètement le mécanisme, qui ne doit pas être disposé en applique (pas de caisson extérieur). Le tissu du store doit être uni (sans rayures).
- 5 Le lambrequin**  
Partie verticale du store tissu qui reçoit généralement l'enseigne.
- 6 Les éléments latéraux**  
Réalisés en panneaux, souvent en bois et décorés, ils rythment et délimitent la devanture commerciale.
- 7 La vitrine**  
Positionnée parallèlement à la façade, elle se compose de châssis vitrés en bois, parfois réalisés en panneaux latéraux.
- 8 L'allège**  
Réalisée en bois, elle supporte généralement la vitrine. Elle présente des décors plus ou moins élaborés. Elle peut permettre d'intégrer des éléments techniques tels que les climatiseurs.
- 9 Le socle**  
Il isole la devanture commerciale de l'humidité de la chaussée et est traditionnellement réalisé avec des pierres calcaires massives, très dures, type pierre de Cassis.

Source : UDAP et CAUE83

- ✓ De part et d'autre de la baie, deux placards de bois reçoivent les contrevents qui se replient comme des volets (contrevents intégrés dans les caissons latéraux = devanture à éventaire).



Source : UDAP et CAUE83

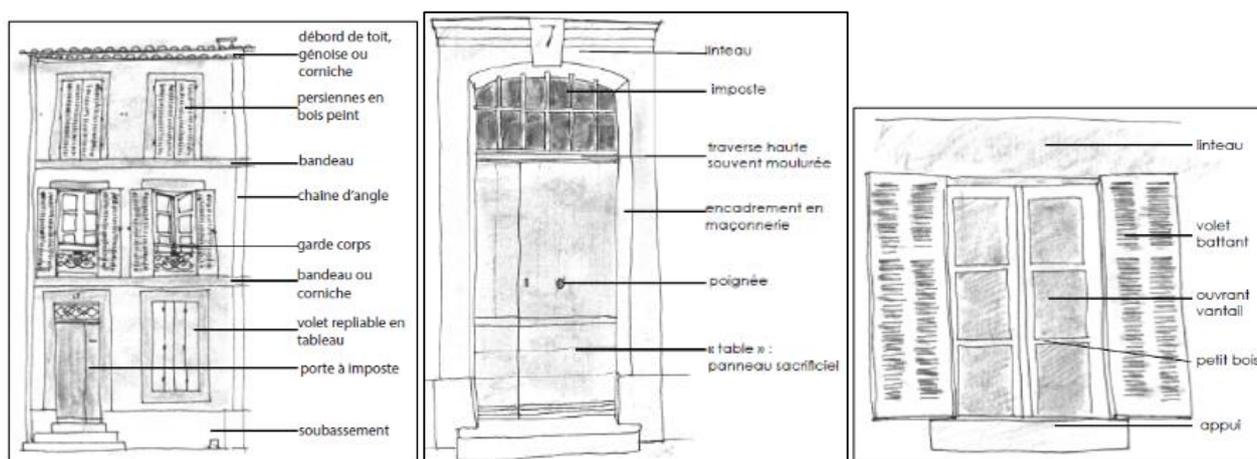
## Article Ua 15. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

⊕ Cet article ne s'applique pas au Monument Historique Inscrit : les façades et toitures du Château.

### Dans l'ensemble de la zone Ua et le secteur Uap

- Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre ancien, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité.



### Fenêtres et volets

- Les huisseries cintrées ou d'équerre en bois peint avec meneaux seront conservées.
- Les volets des fenêtres seront persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre).
- Sont autorisés les volets roulants sous conditions :
  - Sur les baies vitrées des constructions neuves ;
  - Pour les vitrines des commerces sous réserve que les coffres soient encastrés ou installés à l'intérieur des murs.

### Recommandations :

- Compter en principe 3 ou 4 carreaux sur la hauteur pour les fenêtres.
- Pour les plus anciennes menuiseries préférer les petits carreaux à la française et les barres d'appuis en ferronneries de style sont à conserver ou à restituer, dans la mesure du possible.
- Les huisseries (fenêtres, portes-fenêtres ou baies vitrées) pourront être réalisées en aluminium laqué (suivant la palette chromatique). Le bois sera toujours à privilégier pour les volets et persiennes.
- La suppression des petits carreaux, la pose de menuiseries standard et non adaptée à la forme d'origine ainsi que le remplacement d'une fenêtre à 2 vantaux par un seul vantail sont dans la mesure du possible à éviter.

### Balcons

- Les balcons sont autorisés sur les voies publiques et privées, s'ils sont implantés à plus de 4,5 mètres de hauteur par rapport à la voie.
- Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies ayant un vis-à-vis inférieur à 6 mètres.
- Les gardes corps devront être en fer forgé.
- La profondeur du balcon devra être de 80 centimètres maximum.

## Encadrements

- Pour les appuis des baies : conserver et restaurer, ou restituer, s'ils n'existent plus, les appuis fins habituels, ainsi que les moulures au stuc. Dans certaines typologies les appuis sont en pierre calcaire moulurée: il convient de les restaurer (brossage, sablage, greffe de pierre éventuelle).

## Portes

### Recommandations

- La porte d'entrée, avec ou sans son linteau ou sa «clé» parfois datée, est un élément essentiel à la conservation du caractère et de la mémoire historique d'un édifice. Elle a souvent été conservée au cours des siècles alors que le reste de la façade a été modifié. C'est pourquoi on évitera son remplacement par une porte industrielle standardisée et anonyme ou faussement «stylée». On privilégiera la restauration et le remplacement des parties abîmées chaque fois que cela est possible. En cas de nécessité, elles seront changées à l'identique de l'origine en bois, la quincaillerie d'origine (pentures, bouton de porte, heurtoir...) sera conservée et remise en place. Si la porte d'origine a disparu, une porte d'entrée en bois sera restituée suivant les modèles historiques du centre-ville et en fonction de la typologie architecturale de la façade. Les encadrements en pierre seront nettoyés par hydro gommage dans la mesure du possible.
- Conserver et restaurer (de préférence à un remplacement) les portes d'entrée cintrées ou d'équerre en bois massif avec ou sans imposte; dans le cas d'un remplacement la porte devra s'inspirer des anciennes portes, en harmonie avec la typologie architecturale de l'immeuble.

## Article Ua 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

- Seuls les murs pleins ou les grillages doublés de haies vives sont autorisés.
- Les murs pleins seront enduits sauf s'ils sont en pierre.
- Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.

## *Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions*

## Article Ua 17. Coefficient de jardins

⊕ Voir les règles de l'article 17 des dispositions communes.

## Article Ua 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

## Article Ua 19. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

## Section 3. Desserte des constructions

---

### **Sous-section 7. Stationnement**

#### Article Ua 20. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

##### **En zone Ua, hors secteur Uap :**

- Pour toute construction à usage d'habitation comportant au minimum 2 logements : 1 place de stationnement par logement est exigée. Pour toute construction existante, à partir du second logement créé : 1 place de stationnement est exigé.

##### **En secteur Uap :**

- Le long de la rue du Vallon : les remises à destination de garage doivent être conservées à cet usage.

#### Article Ua 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

### **Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées**

#### Article Ua 22. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

#### Article Ua 23. Voirie

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

### **Sous-section 9. Desserte par les réseaux**

#### Article Ua 24. Eau potable

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

#### Article Ua 25. Assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes.

#### Article Ua 26. Pluvial

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

Article Ua 27. Citernes

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

Article Ua 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

Article Ua 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

Article Ua 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

## Titre IV : Dispositions spécifiques aux zones Ub

Les zones « Ub » représentent la délimitation des couronnes résidentielles qui correspondent aux secteurs :

**Uba** : première couronne résidentielle à densité forte, proche du village, le long de la rue des Écoles et du Féraillon;

**Ubb** : seconde couronne résidentielle à densité modérée, aux Lombardes et rue du château ;

**Ubc** : troisième couronne résidentielle, concernant St Joseph, les Christaous, Les Cadetons, Le Clon et St Isidore. Ubc est distingué en deux secteurs : Ubc1 où seules les extensions des constructions principales sont autorisées, et Ubc2 où les nouvelles constructions principales sont autorisées.

En zones « Ub » Il convient d'y conforter le caractère résidentiel au travers d'un renouvellement urbain et d'une densification graduée selon les secteurs Uba, Ubb et Ubc.

Les zones « Ub » ont principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat, mais aussi d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

### Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Article Ub 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes.

- **Dans toute la zone Ub**, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
  - Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
  - Les activités agricoles liées à l'élevage.
  - Les garages collectifs de caravanes.
  - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

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

⊕ Voir les règles de l'article 2 des dispositions communes.

- Sont admis les usages et affectations des sols suivants :
  - Les constructions à destination d'habitation : logements et hébergements, individuels et collectifs.
  - Les commerces et activités de services : artisanat et commerces de détail, restaurations, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et aussi les salles d'art et de spectacles, et les équipements recevant du public ;
  - Toute destination autre qu'habitation, doit être compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

## Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

### Article Ub 3. Mixité fonctionnelle

⊕ Voir les règles de l'article 3 des dispositions communes.

- Les activités à destination de commerce ou de services ne sont autorisées que sous la double condition :
  - d'être implantées en RDC des constructions.
  - dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La transformation des garages existants, en nouveau logement, est soumise à autorisation.

### Article Ub 4. Mixité sociale

⊕ Voir les règles de l'article 4 des dispositions communes.

- Pour tout projet de plus de 500 m<sup>2</sup> de logements collectifs, ou de plus de 5 logements en collectifs, au moins 20% de ces logements sera affecté au logement social.
- Recommandation : la production de logements à caractère social doit être favorisée notamment en cas de réhabilitation de logements vacants.

## Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

## Sous-section 3. Implantation des constructions

### Article Ub 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

#### Pour les nouvelles constructions :

- En secteur Uba : Toute nouvelle construction principale doit s'implanter dans les polygones d'emprise maximale portés aux plans de zonage.
- En secteur Ubb : L'emprise maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder **30%** de la surface du terrain.
- En secteur Ubc1: aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- En secteur Ubc2: L'emprise maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder **20%** de la surface du terrain.

#### Extension des constructions existantes :

- En secteur Uba : Hors polygones, l'extension des constructions existantes est limitée à **50%** de l'emprise au sol existante.
- En secteur Ubb : L'extension des constructions existantes est limitée à **50%** de l'emprise au sol existante.
- En secteur Ubc1 et Ubc2 : L'extension des constructions est limitée à **40%** de l'emprise au sol existante, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SDP, construction existante et extension comprise.

#### Annexes à la construction principale:

- Dans la zone Ub et tous ses secteurs : L'emprise maximale des annexes à la construction principale est limitée à **10%** de la surface du terrain.

## Article Ub 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

- **Disposition supplémentaire spécifique en secteur Uba :** Les annexes et garages sont autorisées en limite des voies et emprises publiques.

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

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

### Règle applicables aux constructions principales

- Les constructions s'implantent :

#### En secteur Uba

- Dans les polygones d'emprise maximale des constructions, portés au plan.
- Pour les extensions des constructions :
- obligation de jouxter l'une des limites séparatives, lorsque la construction initiale est en limite séparative : dans ce cas la construction ne dépasse pas une hauteur de 3 m à l'égout du toit.
- soit à 4 mètres des limites séparatives et de fonds de parcelle.

#### En secteurs Ubb

- En limite séparative si la construction, ou l'extension de la construction, ne dépasse pas une hauteur de 3m à l'égout du toit.
- Pour les autres cas : à 4 mètres des limites séparatives et de fonds de parcelle.

#### En secteurs Ubc1 et Ubc 2

- à 4 mètres des limites séparatives et de fonds de parcelle.

### Règle applicables aux annexes à la construction principale

- Dans l'ensemble de la zone Ub et ses secteurs, les annexes sont autorisées en limites séparatives.

### Règle applicables à toutes constructions (construction principale et annexes)

- Pour les parcelles jouxtant une zone agricole, toute nouvelle construction doit être implantée à au moins 5 mètres de la limite parcellaire : ces espaces non bâtis doivent être plantés d'une haie anti dérive (tels que des haies ou clôture végétalisée de type bocagère).

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

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

#### En secteur Uba :

- Dans les polygones d'emprise indicés « A » : les constructions seront mitoyennes.
- Dans les polygones d'emprise indicés « B » : les constructions seront mitoyennes.
- Hors polygones : voir l'article DC8.

#### En secteur Ubb, Ubc1 et Ubc2 :

- Voir l'article DC8.

## Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

### Article Ub 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

#### En secteur Uba

- Dans les polygones d'emprise indicés « A » : l'habitat collectif est à privilégier.
- Dans les polygones d'emprise indicés « B » : une typologie de maisons en bandes est à privilégier.

#### Dans l'ensemble de la zone Ub et ses secteurs

- Pour éviter les linéaires bâtis trop important, une interruption du bâti est imposée par une césure ou un décroché : voir l'article 9 des dispositions communes.

### Article Ub 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

#### En secteur Uba :

- Dans les polygones d'emprise indicés « A » : la hauteur maximale des constructions principales est portée à 9 mètres à l'égout du toit.
- Dans les polygones d'emprise indicés « B » : la hauteur maximale des constructions principales est portée à 7 mètres à l'égout du toit.
- Hors polygones: la hauteur maximale des constructions principales est portée à 7 mètres à l'égout du toit, à l'exception des constructions implantées en limite séparative ou en fond de parcelle, pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 3m à l'égout du toit.

#### En secteur Ubb

- La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ; à l'exception des constructions implantées en limite séparative ou en fond de parcelle, pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 3m à l'égout du toit.

#### En secteur Ubc1 et Ubc2

- La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

## Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article Ub 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

#### **Pluvial**

- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est imposée.

#### Article Ub 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

#### Article Ub 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

#### Article Ub 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

#### Article Ub 15. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

#### Article Ub 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

### ***Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions***

#### Article Ub 17. Le coefficient de jardins

⊕ Voir également les règles de l'article 17 des dispositions communes.

##### **En secteur Uba**

- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **50%** de la surface du terrain.

##### **En secteur Ubb**

- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **60%** de la surface du terrain.

##### **En secteur Ubc1 et Ubc2**

- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **70%** de la surface du terrain.

#### Article Ub 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

#### Article Ub 19. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

## Section 3. Desserte des constructions

---

### ***Sous-section 7. Stationnement***

#### Article Ub 20. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

#### Article Ub 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

### ***Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées***

#### Article Ub 22. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

#### Article Ub 23. Voirie

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

### ***Sous-section 9. Desserte par les réseaux***

#### Article Ub 24. Eau potable

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

#### Article Ub 25. Assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes.

#### Article Ub 26. Pluvial

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

#### Article Ub 27. Citernes

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

#### Article Ub 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

Article Ub 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

Article Ub 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

## Titre V : Dispositions spécifiques aux zones Ue

La zone « Ue » représente la délimitation d'une zone à vocation économique et d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Elle comprend le secteur suivant:

**Uej** : secteur du cimetière paysager.

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

### Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

---

#### *Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

##### Article Ue 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes.

- Dans toute la zone, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
  - Les constructions à destination de logements, hormis les logements de fonctions compris dans le volume du bâtiment.
  - Les garages collectifs de caravanes.
  - Les activités agricoles et forestières.

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

⊕ Voir les règles de l'article 2 des dispositions communes.

- Sont admis les usages et affectations des sols suivants :
  - Les activités médicosociales, l'hébergement de type EHPAD.
  - les activités artisanales, commerciales, d'entrepôts.
  - Les activités de conditionnement, de stockage, de transformation des produits agricoles.
  - les équipements et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- En secteur Uej, l'extension du cimetière, d'un parking et l'aménagement d'une halte routière sont autorisés.

## Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

### Article Ue 3. Mixité fonctionnelle

⊕ Voir les règles de l'article 3 des dispositions communes.

- La zone Ue située entre la Route Départementale RD22 et la rue « du Moulin- le Claou » conserve sa vocation de cave coopérative.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, au stockage et à la commercialisation des produits agricoles, sont autorisées dès lors qu'elles constituent le prolongement de l'acte de production (chais, cuverie de vinification...).

### Article Ue 4. Mixité sociale

⊕ Voir les règles de l'article 4 des dispositions communes.

## Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

## Sous-section 3. Implantation des constructions

### Article Ue 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

- L'emprise au sol maximale est fixée à **90%** de la surface du terrain.

### Article Ue 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

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

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

- Toute construction nouvelle doit respecter :
  - Soit un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.
  - Soit jouxter la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
- Les canaux d'irrigation situés en limite de parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques

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

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

## Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

### Article Ue 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

#### Dans l'ensemble de la zone Ue

- Pour éviter les linéaires bâtis trop important, une interruption du bâti est imposée par une césure ou un décroché : voir l'article 9 des dispositions communes.

### Article Ue 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

- La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 9 mètres à l'égout du toit, sauf impossibilité technique dûment démontrée.

## Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article Ue 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

### Article Ue 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

### Article Ue 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

- Les équipements, machineries de toute sorte tels que notamment les chaufferies, extracteurs, ventilateurs, élévateurs, blocs de climatisations, souches, etc. qui ne peuvent être installés à l'intérieur des bâtiments devront être considérés comme des éléments constitutifs du bâti. Ils devront être regroupés et intégrés architecturalement en blocs.

### Article Ue 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

### Article Ue 15. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

### Article Ue 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

### ***Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions***

⊕ *les dispositions générales relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions communes à toutes les zones sont définies dans les « dispositions générales », dans le titre I du présent document. Il convient de s’y reporter.*

#### **Article Ue 17. Coefficient de jardins**

⊕ *Voir également les règles de l’article 17 des dispositions communes.*

- Le pourcentage d’espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **10%** de la surface du terrain.

#### **Article Ue 18. Traitement paysager des espaces libres**

⊕ *Voir les règles de l’article 18 des dispositions communes.*

- Un traitement paysager est imposé le long de la RD 22.

#### **Article Ue 19. Éclairages**

⊕ *Voir les règles de l’article 19 des dispositions communes.*

## **Section 3. Desserte des constructions**

---

### ***Sous-section 7. Stationnement***

#### **Article Ue 20. Stationnement des véhicules motorisés**

⊕ *Voir les règles de l’article 20 des dispositions communes.*

- Sur chaque terrain, des surfaces de stationnement suffisantes doivent être réservées, en dehors des voies de circulation :
  - pour l’évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
  - pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

#### **Article Ue 21. Stationnement des 2 roues non motorisées**

⊕ *Voir les règles de l’article 21 des dispositions communes.*

### **Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées**

#### **Article Ue 22. Accès**

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

#### **Article Ue 23. Voirie**

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

### **Sous-section 9. Desserte par les réseaux**

#### **Article Ue 24. Eau potable**

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

#### **Article Ue 25. Assainissement**

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes

- L'évacuation des eaux usées dites « industrielles » dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Article Ue 26. Pluvial**

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

#### **Article Ue 27. Citernes**

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

#### **Article Ue 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation**

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

#### **Article Ue 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures**

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

#### **Article Ue 30. Collecte des déchets**

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

## Titre VI : Dispositions spécifiques aux zones AU

Les zones à urbaniser « AU » délimitent les quartiers d'urbanisation future. Deux types de zones AU sont définis : les zones 1AU et 2AU.

**Les zones 1AU** : On distingue les zones 1AU (zones dites alternatives) suivantes :

**La zone 1AUa** : Les Moulins, future extension villageoise.

**La zone 1AUj** : La Palud, entrée de ville dédiée aux équipements publics sportifs.

**La zone 1AUe** : Les Lombardes, dédiée à l'activité économique.

**Les zones 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** lesquelles traduisent le parti d'aménagement retenu (cf. document n°3 du PLU). Tout aménagement et toute construction doivent être compatibles avec les OAP.

**Les zones 2AU** : On distingue les zones 2AU (zones dites strictes) suivantes :

**La zone 2AUa** : extension du noyau villageois, rue de la Rouguière.

**La zone 2AUb** : extension du noyau villageois, Casteou Rignaou.

Les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation dans la mesure où les voies ouvertes au public et les réseaux sont à renforcer. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme comportant notamment des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

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

### Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### *Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

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

⊕ Voir également les règles de l'article 1 des dispositions communes.

##### **En zone 1AUa sont interdits :**

- Les constructions et activités à destination d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

**En zone 1AUj sont interdits :**

- Les constructions et activités à destination d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions et activités à d'habitation.
- Les constructions et activités à destination de commerce et d'activités de service.
- Les constructions et activités à destination d'industrie, d'entrepôt, de bureau, de centre de congrès et d'exposition.

**En zone 1AUe sont interdits :**

- Les constructions et activités à destination d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions et activités à d'habitation.
- Les constructions et activités à destination de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
- Les constructions et activités à destination d'industrie, de centre de congrès et d'exposition.

**En zones 2AUa et 2AUb sont interdites :**

- Toute construction est interdite, hormis celles listées à l'article AU 2 suivant.

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

⊕ Voir également les règles de l'article 2 des dispositions communes.

**En zones 1AU : sont autorisés les usages et affectations des sols suivants, sous réserve de la compatibilité avec les OAP :****En zone 1AUa**

- Les constructions à destination d'habitation : logements et hébergements.
- Les commerces et activités de services : artisanat et commerces de détail, restaurations, commerces de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et aussi les salles d'art et de spectacles et les équipements recevant du public.

**En zone 1AUj**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, équipements sportifs.

**En zone 1AUe**

- Les constructions et activités à destination d'artisanat et d'entrepôt, de garages collectifs.
- Le commerce à la triple condition que :
  - l'activité commerciale soit liée à la production artisanale,
  - l'activité soit exercée dans l'atelier de l'artisan,
  - la surface dédiée à l'activité commerciale soit inférieure à 10% de l'emprise total du local de l'artisan.

**En zone 2AUa et 2AUe sont seuls autorisés les usages et affectations des sols suivants :**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## *Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale*

### Article AU 3. Mixité fonctionnelle

⊕ Non règlementée.

### Article AU 4. Mixité sociale

⊕ Voir les règles de l'article 4 des dispositions communes.

#### **En zone 1AUa**

- Pour tout projet d'au moins 10 logements collectifs ou tout projet de plus de 500m<sup>2</sup> de logements collectifs, au moins 50% de ces logements sera affecté au logement social.

## Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

## *Sous-section 3. Implantation des constructions*

### Article AU 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

#### **Dans toutes les zones 1AU**

- L'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les secteurs d'implantation définis aux OAP propres à chaque zone 1AU
- En zone 1AUa, seules les piscines sont autorisées hors secteurs d'implantation.

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

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes qui s'appliquent à toutes zones.

#### **Dans toutes les zones 1AU**

- L'implantation des constructions doit être compatible avec les OAP.

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

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes qui s'appliquent à toutes zones.

#### Dans toutes les zones 1AU

- L'implantation des constructions doit être compatible avec les OAP.

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

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

#### Dans toutes les zones 1AU

- L'implantation des constructions doit être compatible avec les OAP.

## Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

### Article AU 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

#### En zone 1AUa et 1AUe

- Pour éviter les linéaires bâtis trop importants, une interruption du bâti est imposée par une césure ou un décroché : voir l'article 9 des dispositions communes.

### Article AU 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

#### En zone 1AUa

- La hauteur des constructions est définie dans les OAP.

#### En zone 1AUj

- La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit (R+1).

#### En zone 1AUe

- La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit (R+1).

## Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article AU 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

#### Pluvial

- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est imposée.
- En zones 1AUa et 1AUe
- Des précisions sur les toitures (lignes de faitage) sont définies dans les OAP.

### Article AU 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

#### En zones 1AUa et 1AUe

- Des précisions sur les façades sont définies dans les OAP.
- Les bardages métalliques sont interdits.

### Article AU 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

### Article AU 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

#### En zone 1AUe

- Tout projet doit être compatible avec les OAP de la zone 1AUe.
- Les devantures des locaux à vocation économique sont en feuillure : devanture vitrée dans un châssis métallique ou bois posé en feuillure dans l'épaisseur du mur, en retrait d'au moins 15 cm par rapport au nu extérieur de la façade. Un coffrage horizontal couronne la devanture : c'est l'emplacement de l'enseigne qui permet en outre de dissimuler les stores et volets roulants.
- L'enseigne doit se limiter à la raison sociale en excluant la multiplication des informations et la publicité (bâche, vitrophanie sur les baies...).
- Enseignes en bandeau : les enseignes sont intégrées à la devanture, dans le même plan que la façade, sous le bandeau de la façade ou sous la limite déterminée par le niveau du plancher du 1<sup>er</sup> étage. La longueur est limitée à la dimension de la vitrine. Leur hauteur maximale doit être limitée à 40 cm environ.
- Enseignes drapeaux : les enseignes doivent être disposées perpendiculairement à la façade, elles ne doivent pas dépasser le niveau d'appui des fenêtres du premier étage. Les enseignes drapeaux ou potence auront une dimension maximale de 60x60cm avec 80 cm de saillie maximum par rapport au nu de la façade. Les enseignes drapeaux sont interdites en façades donnant sur la RD22.
- Une seule couleur de fond et une seule couleur de lettrage pour les enseignes : les couleurs seront en harmonie avec le reste de la façade en évitant les teintes vives. Les matériaux des enseignes seront d'aspect mat ou satiné (ferronnerie, bois peint, aluminium laqué, lettres peintes). Les impressions numériques sur panneaux PVC sont interdites en façades donnant sur la RD22.
- Les dispositifs d'éclairage des enseignes sont à dissimulés sous la corniche ou constitué de spots de petite dimension : les caissons lumineux et enseignes clignotantes sont interdits.

#### Article AU 15. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

#### Article AU 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

### **Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

#### Article AU 17. Coefficient de jardins

⊕ Voir les règles de l'article 17 des dispositions communes.

##### **Dans toutes les zones 1AU:**

- Les espaces dédiés aux jardins et aux espaces libres doivent être compatible avec les OAP.
- Les OAP définissent des espaces libres de toutes constructions qu'il convient de respecter.

#### Article AU 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

#### Article AU 19. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

### Section 3. Desserte des constructions

---

#### **Sous-section 7. Stationnement**

#### Article AU 20. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

##### **Dans toutes les zones 1AU**

- Les espaces de stationnement envisagés doivent être compatibles avec les OAP.

#### Article AU 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

## *Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées*

### Article AU 22. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes. En outre :

#### Dans toutes les zones 1AU

- Les accès sont identifiés sur les OAP.

### Article AU 23. Voirie

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

#### Dans toutes les zones 1AU

- Les voiries sont identifiées sur les OAP.

## *Sous-section 9. Desserte par les réseaux*

### Article AU 24. Eau potable

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

### Article AU 25. Assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes.

#### Dans toutes les zones 1AU

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.

### Article AU 26. Pluvial

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

### Article AU 27. Citernes

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

### Article AU 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

### Article AU 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

### Article AU 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

## Titre VII : Dispositions spécifiques aux zones A et N

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

**La zone A comporte des secteurs « Af »** : secteurs non cultivés mais présentant un potentiel agricole.

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

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

**La zone N comporte des secteurs :**

« Nco » : secteur contribuant aux continuités écologiques

« Nj » : secteur de jardins publics, équipements légers

« Np » : secteur où le patrimoine paysager est à protéger

« Nh » : secteur naturel habité

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

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

### Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

---

#### *Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

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

⊕ Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes.

##### **En zone A et N, et leurs secteurs, sont interdits :**

- Les usages et affectations non cités à l'article 2 ci-après.
- L'extraction de terre végétale, de matériaux argileux ou calcaire, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole ou forestier, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et les remblais sauvages y sont strictement interdits.
- Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits, hormis ceux liés à l'activité agricole.

### En secteurs Af et Nco, Nj, Np Nh, sont interdits :

- Toute nouvelle construction est interdite, hormis celles autorisées spécifiquement aux secteurs Af, Nco, Nj, Np et Nh à l'article « A et N 2 » suivant.
- L'artificialisation des berges hors aménagements nécessaires à la sécurité des biens et des personnes.

### En secteurs Nco, sont interdits :

- Le défrichement.
- Les coupes « à blanc ».

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

⊕ Voir les règles de l'article 2 des dispositions communes.

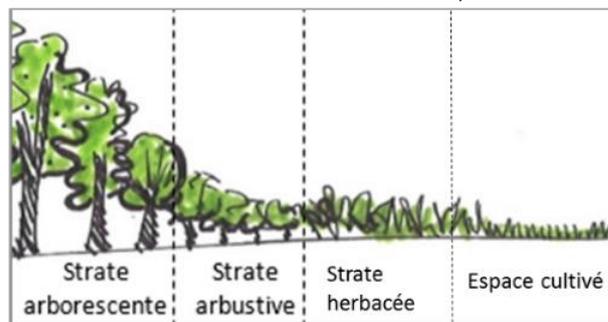
### En zones A et N

- En zones A et N<sub>i</sub>, sont autorisés :
  - Les extensions des habitations existantes, régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU.
  - Les annexes des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation.
  - Conformément à l'article L111-23 du code de l'urbanisme, la commune précise les dispositions relatives à la **restauration des bâtiments** dont il reste l'essentiel des murs porteurs : la restauration des cabanons, des anciennes fermes et des ruines est autorisée à l'identique, s'ils disposent à minima de :
    - l'essentiel des 4 murs porteurs,
    - un accès (carrossable ou un chemin d'exploitation) à une distance de 100 mètres d'une voie communale,
    - une alimentation en eau potable par le réseau public ou par forage, pour les bâtiments à vocation d'habitation,
    - cette restauration devra respecter le volume et la destination de la construction initiale : les cabanons conserveront leur destination agricole.
  - Les ouvertures (fenêtres, portes) sont autorisées.
- En zone A, sont autorisés, à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation :
  - Les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation.
  - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
  - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à condition d'être directement nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
  - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
  - Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol aux conditions suivantes :
    - d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
    - de respecter les prescriptions relatives aux affouillements et exhaussements listées à l'article DC 2 des dispositions communes.

- **En zone N**, sont autorisés, à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation :
  - Les bâtiments nécessaires aux activités agro-sylvo-pastorales.
  - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ou forestière.

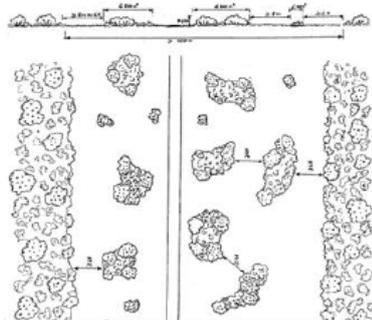
### Dans les secteurs Af

- Les secteurs Af sont des secteurs de reconquête agricole : seules sont autorisées les défrichements, la remise en culture, le pâturage, l'installation de serres et les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.
- Lors du défrichage pour mise en culture, la création de lisières étagées est obligatoire.
  - La lisière étagée comprend 3 strates :
    - ✓ la strate arborescente,
    - ✓ la strate arbustive,
    - ✓ la strate herbacée.

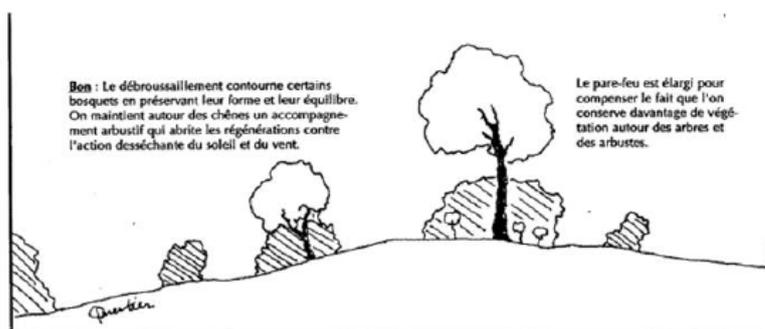


### Dans le secteur Nco

- Les coupes (sur les boisements non concernés par un plan simple de gestion) sont autorisées, à condition de :
  - maintenir des linéaires boisés,
  - préserver des peuplements matures,
  - créer des îlots de maturation permettant l'évolution des pinèdes vers des chênaies.
- Sauf impossibilités techniques ou liées à la sécurité, les chablis et arbres sénescents doivent être maintenus sur site.
- L'entretien pastoral est à favoriser.
- La ripisylve doit être maintenue le long des berges. Les interventions sur la ripisylve doivent être limitées.
- Les obligations légales de débroussaillage (OLD) doivent permettre le maintien des continuités écologiques, OLD alvéolaires ou sélectives par exemple.



JL. GUITON & L. KMIEC - ONF, 2000



P. QUERTIER - ONF, 2000

### Débroussaillage de type alvéolaire et sélectif : schéma de principe

### Dans le secteur Nj

- Seuls sont autorisés :
- Les aires de stationnement favorisant l'infiltration des eaux pluviales.
- Les aménagements légers de loisirs : aires de jeux et de sports ...
- Les parcs, jardins, et jardins familiaux.
- Les cheminements piétons, les pistes cyclables et leur stationnement, la voirie publique.
- Les constructions/reconstructions sont autorisées dans le polygone d'emprise indicé « C ». Les bâtiments sont en outre concernés par un changement de destination (voir pièce du PLU n°4.1.3).

### Dans le secteur Np

- Seuls sont autorisés :
- Les aménagements publics légers de loisirs : bancs, tables de pique-nique.
- Les cheminements piétons et la voirie publique.
- Les parcs, jardins, et jardins familiaux.
- La restauration du patrimoine bâti et naturel : Moulin, restanques, oliviers...
- Les équipements publics.

### Dans le secteur Nh

- Seules sont autorisées :
- Les extensions des habitations existantes, régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation.

## Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

### Article A et N 3. Mixité fonctionnelle

⊕ Voir les règles de l'article 3 des dispositions communes.

### En zone A

- Est autorisé, à condition que cette activité soit exercée dans le prolongement de l'activité agricole, l'accueil de campeurs et de touristes à la ferme. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, des habitations légères de loisirs, des caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et des résidences mobiles de loisirs : dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 5 mois par an. Cette activité :
  - Ne pourra donner lieu à la construction d'aucun nouveau bâtiment nécessitant une autorisation d'urbanisme.
  - Ne devra être exercée et implantée qu'à proximité des bâtiments existants et sur l'unité foncière de l'exploitation.
  - Les hébergements autorisés ci-dessus ne sont destinés qu'à l'accueil touristique, et en aucun cas à un usage d'habitation.
  - Devra faire l'objet d'une autorisation.
  - Les structures d'hébergement doivent être démontables, d'une SDP <20m<sup>2</sup>, non équipé et non connecté à l'eau potable et à l'assainissement.

- Est autorisé l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation agricole à l'intérieur ou en extension (en contiguïté) d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation) : la superficie du local de vente devra être justifiée par le pétitionnaire lors du dépôt du dossier d'autorisation d'urbanisme.
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaires, réfectoire, salle de repos...).

#### Article A et N 4. Mixité sociale

⊕ Voir les règles de l'article 4 des dispositions communes.

## Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### Sous-section 3. Implantation des constructions

#### Article A et N 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

#### En zones A et N pour les habitations nécessaires à l'exploitation agricole

- Seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation :
  - dans la limite de **250 m<sup>2</sup>** de SDP (construction initiale et extension comprise) ;
  - à condition que la construction à usage d'habitation s'implante en contiguïté avec le bâtiment d'exploitation initial, ou bien au sein du bâtiment agricole, sauf en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

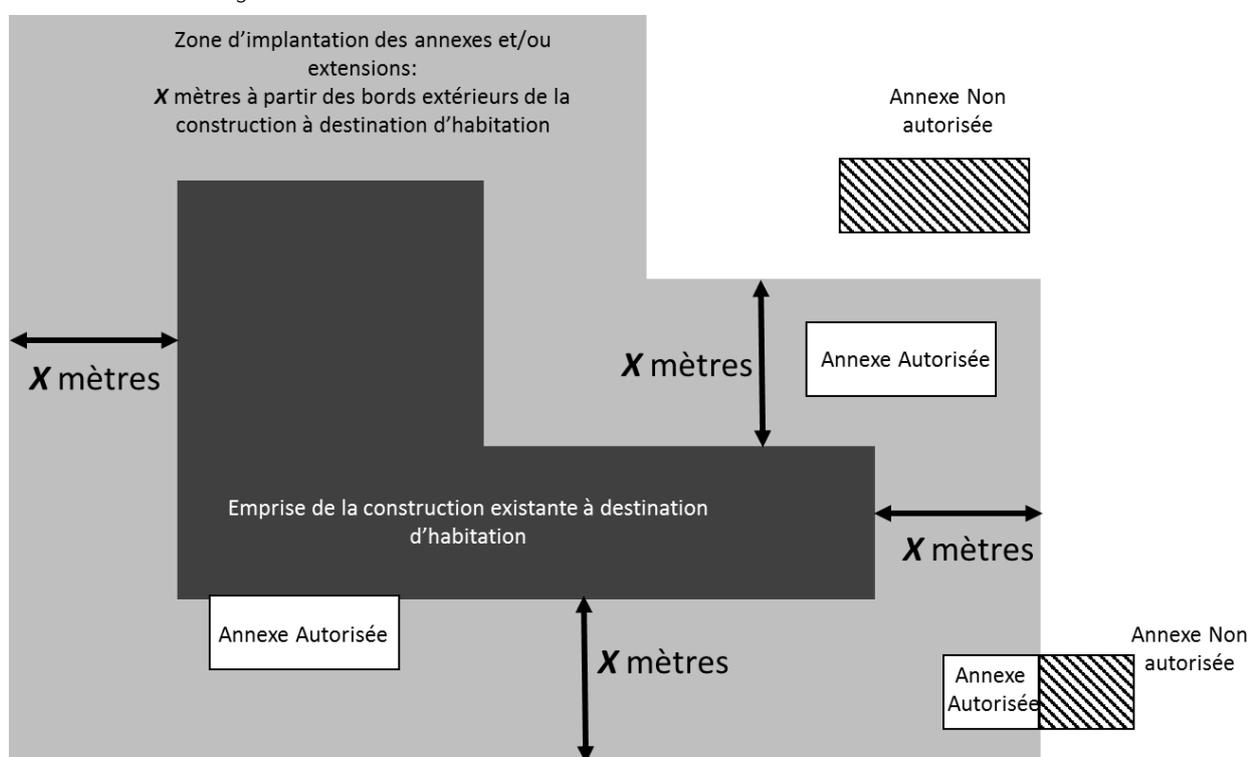
#### En zones A, N et Nh : pour les habitations existantes non nécessaires à l'exploitation agricole

- Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, régulièrement édifiées (existence légale à la date d'approbation du PLU) sont autorisées sous conditions cumulatives :
  - **En zones A et Nh** : Pour une surface de plancher initiale supérieure à **50 m<sup>2</sup>** l'extension se réalisera dans la limite de **30 %** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; et jusqu'à concurrence d'une surface de **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise).
  - et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la contiguïté du bâti existant et sans sortir de la « zone d'implantation » définie sur le schéma ci-après.
  - **En zones N** : Pour une surface de plancher initiale supérieure à **50 m<sup>2</sup>** l'extension se réalisera dans la limite de **20%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; et jusqu'à concurrence d'une surface de **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise).
  - et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la contiguïté du bâti existant et sans sortir de la « zone d'implantation » définie sur le schéma ci-après.

### En zones A, N et Nh pour les annexes aux habitations existantes nécessaires ou non à l'activité agricole

- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, régulièrement édifiée (existence légale à la date d'approbation du PLU) sont autorisées sous conditions cumulatives :
  - La construction à destination d'habitation dispose d'une surface de plancher supérieure ou égale à **50 m<sup>2</sup>**,
  - les annexes sont limitées à **30 m<sup>2</sup>** d'emprises cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine réglementées ci-dessous).
  - Les piscines sont autorisées, à condition que leur emprise au sol (bassin et plage comprise) soit limitée à **40 m<sup>2</sup>**.
  - les annexes s'implantent dans une « *zone d'implantation* » s'inscrivant dans un rayon calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale. (voir le schéma concept de la zone d'implantation ci-après).
  - En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.

⊕ Schéma concept de la zone d'implantation, dans laquelle extensions et annexes sont autorisées, applicable aux constructions à usage d'habitation existantes en zone A et N et Nh:



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

**X = 20 mètres en zones A et N**

**X = 30 mètres en zones Nh**

Les règles ci-après du règlement de la zone A et N, s'imposent à la zone d'implantation.

### Pour les autres constructions autorisées aux articles « A et N 2 » :

- L'emprise au sol n'est pas réglementée.
- Les constructions autorisées dans le polygone « C » respecteront l'emprise maximale du polygone (zone Nj).

### Article A et N 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

- Les clôtures doivent respecter un recul de 2 mètres par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

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

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

- Toutes constructions, y compris les annexes, doivent respecter un recul de 5 mètres des limites.
- Dans le cas où la « zone d'implantation » définie à l'article « A et N 5 », atteint une limite séparative, les constructions autorisées doivent respecter un recul de 3 mètres de la limite.
- Pour les terrains jouxtant une parcelle cultivée, toute nouvelle construction doit être implantée à au moins 5 mètres de la limite parcellaire : ces espaces non bâtis doivent être plantés d'une haie anti dérive (tels que des haies ou clôture végétalisée de type bocagère).
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions du polygone d'emprise « C » en zone Nj.

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

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

## Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

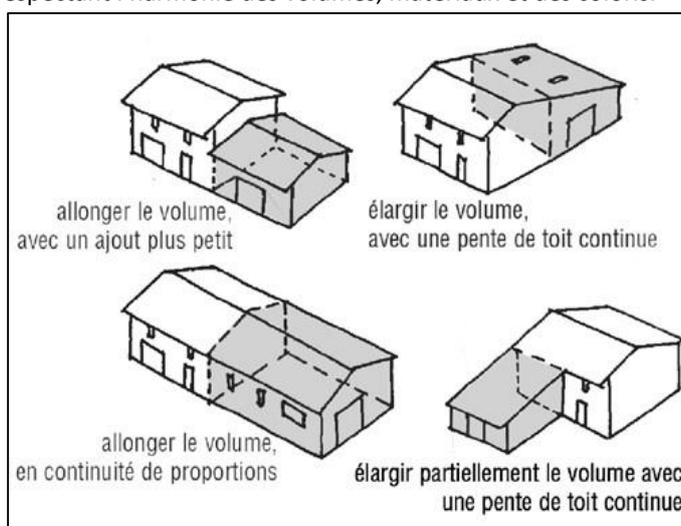
### Article A et N 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

- Le volume du bâti autorisé doit s'intégrer dans le paysage :
  - Soit en se raccrochant à un bâtiment existant en respectant l'harmonie des volumes, matériaux et des coloris.
  - Soit en s'appuyant sur les lignes du paysage telles que les chemins, voies, les haies, les bosquets, les murets, la topographie, pour éviter l'impression d'un volume bâti isolé.

- Les talutages seront évités, ou si techniquement impossible, ceux-ci devront impérativement être intégrés par un travail sur le végétal.
- Les nouveaux volumes bâtis favoriseront les décrochements pour atténuer l'effet de masse, animer le volume et s'intégrer à la construction existante.

⊕ Exemple de volumes en accord avec la construction préexistante.



- Les constructions et reconstructions autorisées dans le polygone d'emprise « C », en zone Nj, s'effectueront librement au sein du polygone d'emprise maximale des constructions.

### Article A et N 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

- La hauteur des constructions, dont celles à destination d'habitation et leurs extensions, ne peut dépasser 7 mètres à l'égout du toit.
- 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.

## Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article A et N 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

- S'affranchissent des règles de l'article 11 des dispositions communes : les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, pour lesquels la toiture peut être à deux pans et composée de matériaux de teintes « argile terre cuite » panachées.
- Sur les bâtiments agricoles sont autorisées en toiture les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire. L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

### Article A et N 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

- S'affranchissent des règles de l'article 12 des dispositions communes : les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, pour lesquels les façades seront de teinte naturelle.
- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.
- Les tons à privilégier doivent se fondre dans le paysage, et sont les suivants :
  - Tons d'ocres sombres, terre d'ombre, terre de Siennes brûlée ou bois, finition mat dans tous les cas.
  - Tons de gris anthracite foncé et béton, acier mat, métal mat ou verre.
- Les contrastes en termes de couleur ou de matériaux doivent être évités, ainsi que les encadrements des ouvertures.
- Les façades doivent être traitées de façon homogène.
- Le nombre de matériaux doit être limité par bâtiment.
- Seules les entrées clairement identifiées (décrochement, ...) peuvent autorisées une couleur ou un matériau contrastant.
- Les matériaux utilisés devront privilégier l'horizontalité.
- Dans un même îlot de constructions à usage agricole, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments déjà existants.

### Article A et N 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

### Article A et N 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

### Article A et N 15. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

- S'affranchissent des règles de l'article 15 des dispositions communes : les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.

### Article A et N 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

- Seuls les murets de pierres sèches, les clôtures végétales, et les grillages sont autorisés.
- Pour les clôtures non liées à l'activité agricole:
  - Les clôtures doivent être écologiquement perméables ;
  - Les grillages doivent être à maille large ou comporter des passages pour la petite faune qui seront régulièrement installés (maillage de diamètre supérieur à 10 cm et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à 10cm, et/ou présence de passage à faune régulièrement installés).

## **Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

⊕ *les dispositions générales relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions communes à toutes les zones sont définies dans les « dispositions générales », dans le titre I du présent document. Il convient de s'y reporter.*

### Article A et N 17. Coefficient de jardins

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

### Article A et N 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

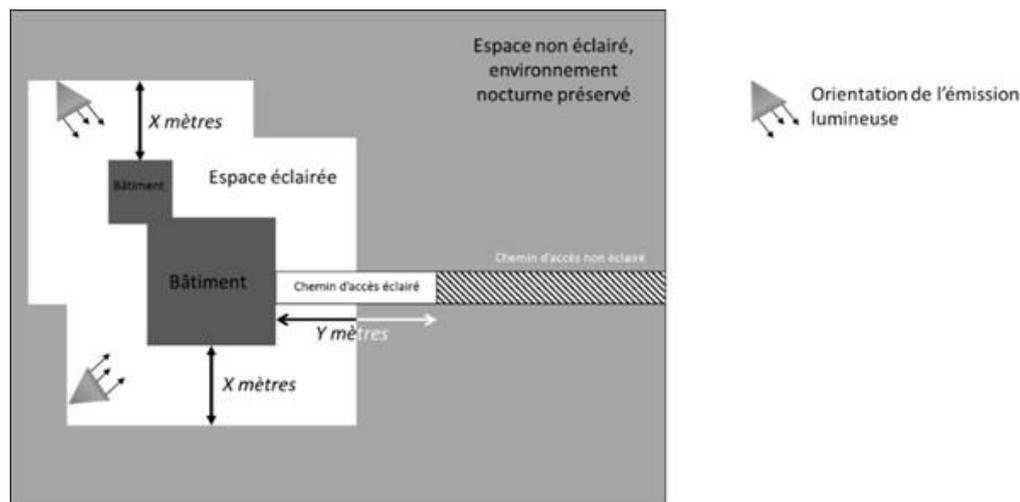
- Les infrastructures agro-environnementales (haies, bosquets, arbres isolés) doivent être maintenues.
- Toute haie supprimée pour les besoins de l'exploitation sera replantée à superficie égale dans un environnement proche.

## Article A et N 19. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

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

⊕ Schéma concept de la zone d'éclairage :



## Section 3. Desserte des constructions

### Sous-section 7. Stationnement

#### Article A et N 20. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

#### Article A et N 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

### Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées

#### Article A et N 22. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

### Article A et N 23. Voirie

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

- La largeur imposée de 4 m minimum peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, en zone A et N, s'il est prévu des aires de croisement des véhicules.

## Sous-section 9. Desserte par les réseaux

### Article A et N 24. Eau potable

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes. En outre :

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe.
- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine).
- Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.
- Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.
- Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 50 mètres par rapport à l'activité d'élevage.

### Article A et N 25. Assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes ; en outre :

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

### Article A et N 26. Pluvial

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes

### Article A et N 27. Citernes

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

### Article A et N 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

#### En zone N

- **À titre exceptionnel** : Les panneaux photovoltaïques au sol pour l'alimentation en électricité d'une maison d'habitation, sont autorisés à condition :
  - que l'habitation ne soit pas desservie et raccordée par le réseau ERDF,
  - que l'installation ne soit pas perceptible depuis l'espace public,
  - que l'installation ne rentre pas en concurrence avec l'activité agricole,
  - que ces panneaux soient considérés comme des annexes,
  - qu'ils soient limités à 30m<sup>2</sup> de surface maximum.

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

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

### Article A et N 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

#### **En zone A**

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

## Titre VIII : Dispositions spécifiques aux STECAL

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

**Les STECAL de la zone agricole A** sont délimités par un indice « Ast ». La zone « A » comporte un STECAL Ast au Petit Robernier.

**Les STECAL de la zone naturelle N** sont délimités par un indice « Nst ». La zone « N » comporte deux STECAL Nsta et Nstb à l'Écluse

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

### Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

---

#### *Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

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

- ⊕ Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes.

###### Dans tous les STECAL

- Sont interdits les usages et affectations des sols non cités à l'article 2 ci-après.

###### Dans le STECAL Nstb

- Le changement de destination vers la destination « habitation » est strictement interdit.

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

- ⊕ Voir les règles de l'article 2 des dispositions communes.

- Dans chaque STECAL sont admis de façon exhaustive les usages et affectations des sols suivants :

###### Dans le STECAL Ast

- Habitation et hébergement touristique.

###### Dans le STECAL Nsta

- Un local de stockage pour la base nautique.
- Une construction à usage de restauration.
- Des sanitaires.
- Des toilettes sèches.

Dans le STECAL Nstb

- Un local d'accueil
- 5 hébergements touristiques, insolites, démontables.
- Des sanitaires.
- Des toilettes sèches.

*Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale*

## Article STECAL 3. Mixité fonctionnelle

⊕ Article non règlementé

## Article STECAL 4. Mixité sociale

⊕ Article non règlementé

## Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

*Sous-section 3. Implantation des constructions*

## Article STECAL 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

Dans le STECAL Ast

- L'emprise au sol des constructions existantes dans le STECAL est de **855 m<sup>2</sup>**,
- L'extension des constructions existante est limitée à **30%** de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- La nouvelle construction autorisée disposera d'une SDP maximale de **200 m<sup>2</sup>**.
- Les annexes à l'habitation sont limitées à **30 m<sup>2</sup>** d'emprises cumulées par habitation.
- Les piscines sont autorisées (1 par habitation), à condition que leur emprise au sol (bassin et plage comprise) soit limitée à **40 m<sup>2</sup>**.

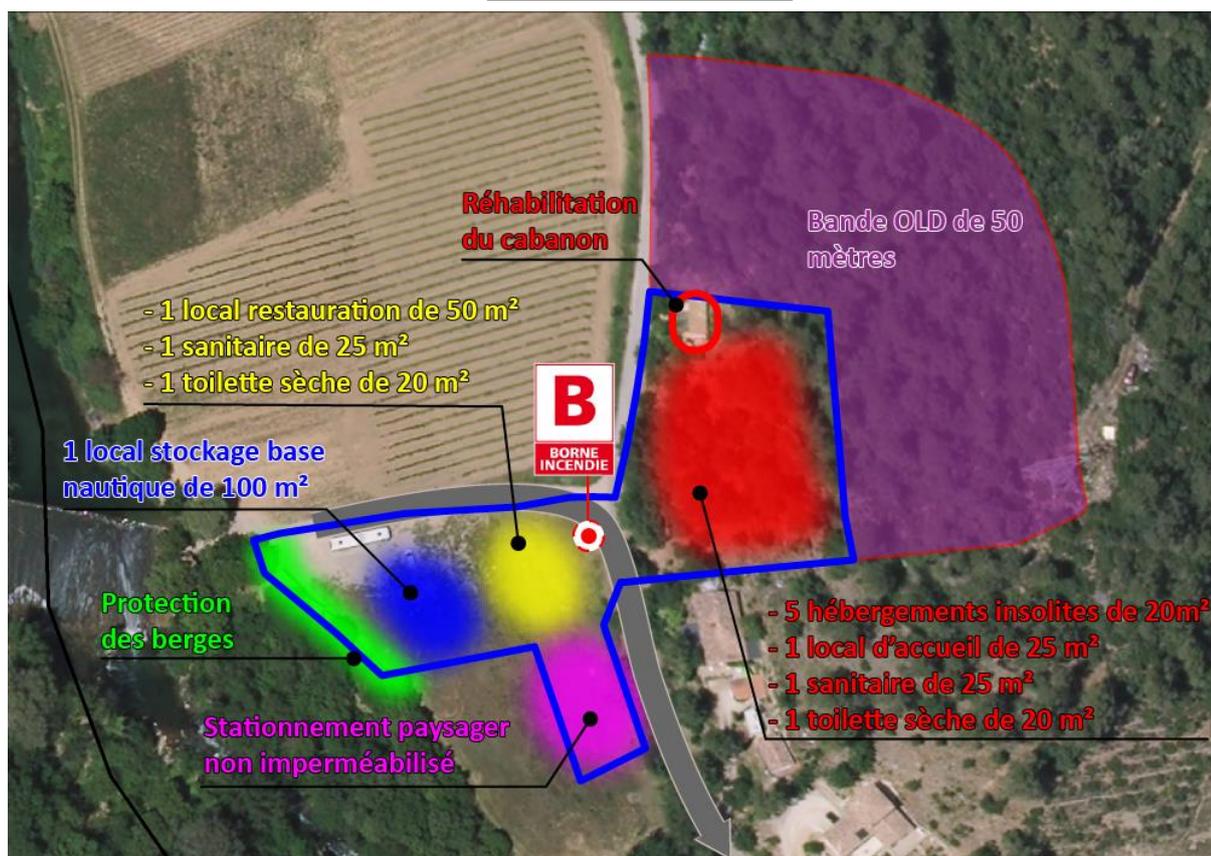
Dans le STECAL Nsta

- Un local de stockage pour la base nautique : SDP maximale de **100 m<sup>2</sup>**.
- Une construction à usage de restauration : SDP maximale de **50 m<sup>2</sup>**.
- un bloc sanitaire : SDP maximale de **25 m<sup>2</sup>**.
- Une toilette sèche : SDP maximale de **20 m<sup>2</sup>**.

Dans le STECAL Nstb

- 5 hébergements touristiques, insolites, démontables. Chaque structure disposera d'une SDP de **20 m<sup>2</sup>**.
- un bloc sanitaire : SDP maximale de **25 m<sup>2</sup>**.
- Une toilette sèche : SDP maximale de **20 m<sup>2</sup>**.
- Un local d'accueil de **25 m<sup>2</sup>**.

⊕ Localisation des constructions autorisées dans les STECAL Nsta et Nstb :



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

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

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

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

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

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

#### Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

Article STECAL 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

- Le volume du bâti doit s'intégrer dans le paysage :
  - Soit en se raccrochant à un bâtiment existant en respectant l'harmonie des volumes, matériaux et des coloris.
  - Soit en s'appuyant sur les lignes du paysage telles que les chemins, voies, les haies, les bosquets, les murets, la topographie, pour éviter l'impression d'un volume bâti isolé.

- Les talutages seront évités, ou si techniquement impossible, ceux-ci devront impérativement être intégrés par un travail sur le végétal.
- Les nouveaux volumes bâtis favoriseront les décrochements pour atténuer l'effet de masse, animer le volume et s'intégrer à la construction existante.

#### Article STECAL 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

- La hauteur maximale autorisée des nouvelles constructions devra s'aligner sur celle des constructions limitrophes existantes dans le STECAL. Sans pouvoir excéder :

##### Dans le STECAL Ast

- 7 mètres à l'égout du toit.

##### Dans les STECAL Nsta et Nstb

- 3 mètres à l'égout du toit.

### Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Article STECAL 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

- Les toitures recouvertes de panneaux solaires sont autorisées s'ils sont intégrés à l'architecture de la toiture de la construction.
- Sur les bâtiments, les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures....). 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 STECAL 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

##### Dans le STECAL Ast

- L'architecture des constructions doit s'harmoniser avec celle des autres bâtiments du hameau du Petit Robernier.

##### Dans les STECAL Nsta et Nstb

- L'architecture des constructions doit s'harmoniser avec l'environnement proche : l'aspect bois sera privilégié.

#### Article STECAL 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

#### Article STECAL 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

#### Article STECAL 15. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

#### Article STECAL 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

- Les murs pleins sauf s'ils sont en pierres sèches.
- Les murs bahuts.

### Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

#### Article STECAL 17. Coefficient de jardins

⊕ Voir également les règles de l'article 17 des dispositions communes.

- Les espaces libres doivent représenter au moins **50%** de la surface de chaque STECAL.

#### Article STECAL 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

#### Article STECAL 19. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

##### Dans les STECAL Nsta et Nstb

- Aucun éclairage ne doit être orienté vers la végétation riveraine des cours d'eau.
- L'éclairage permanent est proscrit.

## Section 3. Desserte des constructions

---

### Sous-section 7. Stationnement

#### Article STECAL 20. Stationnement des véhicules motorisés à 4 roues

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

##### Dans les STECAL Nsta et Nstb

- Des surfaces de stationnement suffisantes doivent être réservées, en dehors des voies de circulation pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.
- Les espaces affectés au stationnement des véhicules ne doivent pas être imperméabilisés.

#### Article STECAL 21. Stationnement des 2 roues

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

## Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées

### Article STECAL 22. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

#### Dans le STECAL Nsta

- Une aire de retournement pour les véhicules de secours doit être aménagée d'une superficie minimale de 250 m<sup>2</sup>.

### Article STECAL 23. Voirie

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

## Sous-section 9. Desserte par les réseaux

### Article STECAL 24. Eau potable

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe.
- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine).
- Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

### Article STECAL 25. Assainissement

Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes.

### Article STECAL 26. Pluvial

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

### Article STECAL 27. Citernes

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

### Article STECAL 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

### Article STECAL 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

### Article STECAL 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.