

DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE LA CADIERE D'AZUR



PLAN LOCAL D'URBANISME
PIECE N°4 - REGLEMENT

Révision totale du PLU
Prescrite par DCM du 27/6/2013
Projet de PLU arrêté par DCM du
PLU approuvé par DCM du



Christian LUYTON – MTD A – AKENE PAYSAGE – TERRES ET TERRITOIRES - CEREG

Contenu

INTRODUCTION	7
1.1 – PORTEE GENERALE DU REGLEMENT	7
1.2 – STRUCTURE DU REGLEMENT	7
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D’APPLICATION DES REGLES D’URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES	9
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	9
ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	9
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L’EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DU SOL	9
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	10
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	13
ARTICLE 5 – DOCUMENTS ANNEXES AU PLU	14
ARTICLE 6 - LEXIQUE	15
ARTICLE 7 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	23
CHAPITRE 2 - MODALITES D’APPLICATION DES REGLES D’URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES	24
ARTICLE 1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D’ACTIVITES INTERDITES	24
ARTICLE 2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D’ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	24
ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	26
ARTICLE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	26
ARTICLE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	30
ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	36
ARTICLE 7 - STATIONNEMENT	37
ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	39
ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	40
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	44
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	45
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	46
ARTICLE UA-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D’ACTIVITES INTERDITES	46
ARTICLE UA-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D’ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	46
ARTICLE UA-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	47
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	47
ARTICLE UA-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE UA-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	49
ARTICLE UA-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	51
ARTICLE UA-7 – STATIONNEMENT	51
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	51
ARTICLE UA-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	51
ARTICLE UA-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	51
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	53
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	54

ARTICLE UB-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES	54
ARTICLE UB-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	54
ARTICLE UB-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	55
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	56
ARTICLE UB-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	56
ARTICLE UB-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	58
ARTICLE UB-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	58
ARTICLE UB-7 - STATIONNEMENT	58
SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	59
ARTICLE UB-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	59
ARTICLE UB-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	59
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	60
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	60
ARTICLE UC-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES.....	60
ARTICLE UC-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	61
ARTICLE UC-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	61
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	61
ARTICLE UC-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	61
ARTICLE UC-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	62
ARTICLE UC-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	62
ARTICLE UC-7 - STATIONNEMENT	63
SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	63
ARTICLE UC-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	63
ARTICLE UC-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	63
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	64
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	64
ARTICLE UD-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES.....	64
ARTICLE UD-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	65
ARTICLE UD-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	66
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	66
ARTICLE UD-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	66
ARTICLE UD-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	67
ARTICLE UD-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	67
ARTICLE UD-7 - STATIONNEMENT.....	67
SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	67
ARTICLE UD-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	67
ARTICLE UD-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	68
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	69

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	69
ARTICLE UE-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES.....	69
ARTICLE UE-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	69
ARTICLE UE-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	69
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	70
ARTICLE UE-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	70
ARTICLE UE-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	70
ARTICLE UE-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	70
ARTICLE UE-7 - STATIONNEMENT	71
SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	71
ARTICLE UE-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	71
ARTICLE UE-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	71
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM	72
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	72
ARTICLE UM-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES.....	72
ARTICLE UM-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	73
ARTICLE UM-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	73
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	74
ARTICLE UM-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	74
ARTICLE UM-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	75
ARTICLE UM-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	75
ARTICLE UM-7 - STATIONNEMENT	75
SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	75
ARTICLE UM-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	75
ARTICLE UM-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	75
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES.....	76
AUX ZONES A URBANISER.....	76
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	77
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	78
ARTICLE 1AU-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES.....	78
ARTICLE 1AU-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	78
ARTICLE 1AU3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	78
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	78
ARTICLE 1AU4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	78
ARTICLE 1AU5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	78
ARTICLE 1AU6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	79
ARTICLE 1AU7 - STATIONNEMENT	79
SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	79

ARTICLE 1AU8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	79
ARTICLE 1AU9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	79
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	80
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	81
ARTICLE 2AU-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D’ACTIVITES INTERDITES.....	81
ARTICLE 1AU-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D’ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	81
ARTICLE 2AU3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	81
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	81
ARTICLE 2AU4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	81
ARTICLE 2AU5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	81
ARTICLE 2AU6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	82
ARTICLE 2AU7 - STATIONNEMENT	82
SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	82
ARTICLE 2AU8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	82
ARTICLE 2AU9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	82
TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES	83
AUX ZONES AGRICOLES	83
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	84
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	84
ARTICLE A-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D’ACTIVITES INTERDITES.....	84
ARTICLE A-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D’ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	85
ARTICLE A-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	88
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	89
ARTICLE A-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	89
ARTICLE A-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	90
ARTICLE A-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	91
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	91
ARTICLE A-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	91
ARTICLE A-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	91
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES	93
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	93
CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	94
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	94
ARTICLE N-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D’ACTIVITES INTERDITES.....	94
ARTICLE N-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D’ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	95
ARTICLE N-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	95
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	96
ARTICLE N-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	96

ARTICLE N-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	97
ARTICLE N-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	98
ARTICLE N-7 - STATIONNEMENT	98
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	98
ARTICLE N-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	98
ARTICLE N-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	98

PROJET

INTRODUCTION

1.1 – PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

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

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

1.2 – STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

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

Les titres II à V comprennent 3 sections, dont chacune est composée des 9 articles suivants :

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

PROJET

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

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Son contenu est encadré par les articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme.

Dans le présent PLU, **il n'est pas fait application** du R151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme.

Article R151-21

Entrée en vigueur le 01 Janvier 2016

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

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

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

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

❖ **Les zones urbaines (U)** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II, comprennent :

- **zone UA** correspondant au vieux village dont il convient de conserver le caractère aggloméré et de préserver l'aspect architectural, avec un secteur UAa ou la hauteur est limitée pour respecter le paysage
- **zone UB** à caractère central d'habitat, de services et d'activités comprenant trois secteurs :
 - UBa dans lequel certaines restrictions réglementaires sont appliquées compte tenu de la configuration des lieux ;
 - UBb secteur de densification potentielle
 - UBc Saint Marc et Défends, réservés principalement à la réalisation de logements sociaux ou de logements d'accession sociale à coûts maîtrisés
- **zone UC** correspondant aux deux campings existants de La Malissone et Sainte Thérèse
- **zone UD** correspondant aux activités commerciales et de services existantes dans le quartier de la Noblesse et Quartier des Costes
- **zone UE** correspondant à une zone d'équipements existants dans le village (cimetière, parking)
- **zone UM** zone d'Urbanisation Maîtrisée correspondant à une zone urbanisée d'habitat diffus dans laquelle ne seront autorisées que des extensions maîtrisées et limitées

- ❖ Les zones à urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III, comprennent :

DES ZONES 1AU, insuffisamment équipées qui compte tenu de leur situation sont particulièrement propices à une urbanisation future dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui tient lieu de règlement pour ce qui concerne les Dispositions Particulières:

- ✓ **1AUa LA COLETTE** réservée à la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux, cette zone fait l'objet d'un emplacement réservé
- ✓ **1AUb LA BARBARIE** – Zone à projet au titre de l'article L151-41-5 du Code de l'Urbanisme

Article L151-41

Entrée en vigueur le 10 Août 2016

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

✓

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

- ✓ **1AUc LE TOC** réservée à la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux, résidences sociales seniors et activités connexes notamment médicales ou para-médicales.

DEUX ZONES 2AU dites « strictes » dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du PLU, de Déclaration de Projet ou de toute autre procédure d'aménagement en vigueur lors de l'ouverture à l'urbanisation.

- **2AUa de SAINT JEAN** réservée à la réalisation d'un programme mixte de logements avec servitude d'au minimum 50% de logements locatifs sociaux, et d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- **2AUa des VANNIERES** réservée à la réalisation d'activités touristiques liées à la viticulture

- :
- ❖ **Une zone agricole A,** à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE IV, comprend
 - ✓ **zone A** - zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
 - ✓ **secteur Aa** correspondant à la Plaine des Paluns dans laquelle la hauteur des constructions est limitée.
 - ✓ **secteur Abio** – zone agricole à vocation de réserve de biodiversité devant permettre les continuités écologiques
 - ✓ **secteur Ac** – correspondant à l'emprise des caves coopératives existantes devant permettre leur évolution ou extension
 - ✓ **secteur Ap** – correspondant à une zone agricole paysagère pour respecter la qualité du paysage (socle et entrée du village Sud Est)

 - ❖ **Une zone naturelle et forestière (N)** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V, comprennent :
 - ✓ **Zone N,** zone naturelle et forestière devant être totalement protégée en raison notamment de la qualité des sites et des paysages, ou de la valeur du boisement
 - ✓ **secteur Nbio,** zone naturelle et forestière à vocation de réserve de biodiversité devant permettre les continuités écologiques
 - ✓ **secteur Np,** Npaysage, zone forestière ayant un fort impact en terme de paysage en socle Sud du village, à préserver, mais constituée de pins fortement dégradés
 - ✓ **secteur Ns,** zone correspondant à l'emprise du complexe sportif du Défends

Ces zones incluent, tels que figurant sur les documents graphiques du PLU :

- les espaces boisés classés,
- les éléments remarquables identifiés au titre du patrimoine bâti et patrimoine paysager
- les éléments de biodiversité à protéger
- les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics
- les emplacements réservés à la réalisation de programme de logements locatifs sociaux
- les secteurs soumis à des risques incendie définis par le PPRIF approuvé le 14 avril 2014
- les secteurs inondables identifiés par le PPRI du Grand Vallat prescrit le 10 Avril 2000, (et qui sera appliqué par anticipation à compter du **???? 2017**) ; et les zones basses hydrographiques identifiés par l'Etat (annexe 4 du PPRI du Grand Vallat)
- les secteurs soumis à des risques de mouvement de terrain (zone inconstructible ou soumise à étude géotechnique selon PPRN approuvé en 1981)
- les secteurs soumis au risque d'effondrement lié au site de la mine de lignite de Fontanieu, aléas déterminés en 2014 par la DREAL
- les périmètres de protection institués autour des zones de captage d'eau potable

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – DOCUMENTS ANNEXES AU PLU

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

- ✓ les servitudes d'utilité publique,
- ✓ les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (zones UA et UB et AU)
- ✓ la délibération du Conseil Municipal du 7 MARS 2013 instaurant un périmètre de protection du Patrimoine bâti et non bâti du centre ancien
- ✓ L'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France, permettant d'instaurer un périmètre de protection du patrimoine bâti et non bâti en zone agricole (les Paluns, les Costes Gallines, Le Vallon) (avis en attente)
- ✓ la délibération du Conseil Municipal en date du 29 Novembre 2007 soumettant les projets de clôture à déclaration préalable
- ✓ la délibération du Conseil Municipal en date du **du ?????** soumettant à déclaration préalable les projets de ravalement en zone UA /UAa et UBa/UBb
- ✓ le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être
- ✓ L'extrait de la Carte Archéologique Nationale indiquant les zones de présomption de prescription archéologique et entités archéologiques recensées dans ces zones.
- ✓ Le répertoire des éléments remarquables identifiés au PLU (Patrimoine Bâti)
- ✓ Les arrêtés préfectoraux instituant des périmètres de protection des sources (Puits-source de Thouron, Puits de Font d'Abeille ou des Paluns, Puits Long et des Vannières)
- ✓ Les annexes sanitaires
- ✓ le zonage d'assainissement des eaux usées, le zonage d'assainissement des eaux pluviales
- ✓ le guide intitulé « dispositions constructives pour le bâti neuf situé en zone d'aléa de type fontis de niveau faible » établi par le CSTB en septembre 2011
- ✓ le guide intitulé « dispositions constructives pour le bâti neuf situé en zone d'aléa de type affaissement progressif » élaboré par le CSTB en Octobre 2004

ARTICLE 6 - LEXIQUE

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

Accès

L'accès correspond :

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

Acrotère

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

Affouillements et exhaussements de sol

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblais ou de déblais.

R421-19 k nécessite un Permis d'aménager

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421-23 f nécessite une Déclaration Préalable)

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

Alignement

Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Annexes

Construction séparée ou accolée à la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire et **non habitable** (liste d'exemples non exhaustifs : ateliers, abris bois, abris de jardin, piscines et locaux liés, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, ...). Certaines annexes sont toutefois intégrées dans le calcul de la surface de plancher. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Balcon

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

Bâtiments techniques (zone agricole)

Les bâtiments techniques comprennent tous les bâtiments nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (à l'exception de ceux à usage d'habitation). L'exploitant doit justifier de la nécessité de la construction dont il fait la demande au regard de ses besoins (voir annexe 1 du règlement de la zone agricole)

Cabanisation

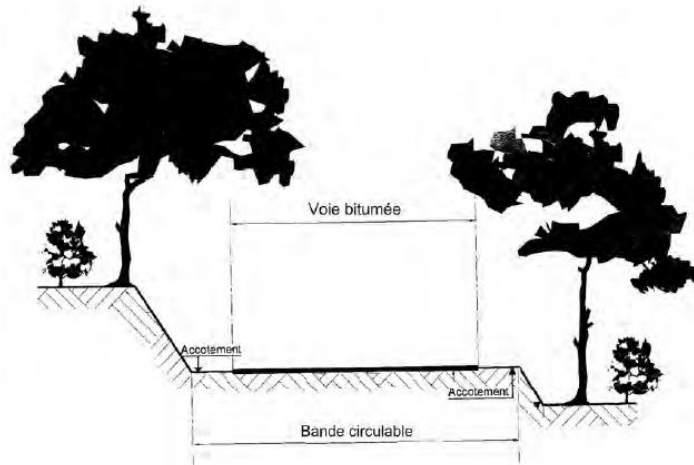
Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité.

Caravane

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

Chaussée

La chaussée est une partie d'une voie destinée à la circulation des véhicules, elle est constituée de la bande circulaire ou bande de roulement, augmentée des accotements stabilisés roulables, à l'exclusion des bandes de stationnement. La bande circulaire n'est pas nécessairement bitumée. Les largeurs de voie définies dans le présent règlement comprennent donc à la fois la bande de roulement et les accotements s'ils sont roulables.



Chéneau

Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie.

Clôture

Au sens propre la clôture est un aménagement qui fixe les limites d'une unité foncière et en empêche l'accès. Tout projet de clôture est soumis à déclaration préalable.

Construction

Tout édifice ou ouvrage, cela englobe les bâtiments et leurs annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations (exemple : piscine, clôture, bassin....)

Corniche

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

Débord aval

Partie inférieure de la toiture, implantée en excroissance par rapport à l'alignement de la façade.

Débroussaillage

On entend par débroussaillage les opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupes (article L. 321-5-3 Code forestier).

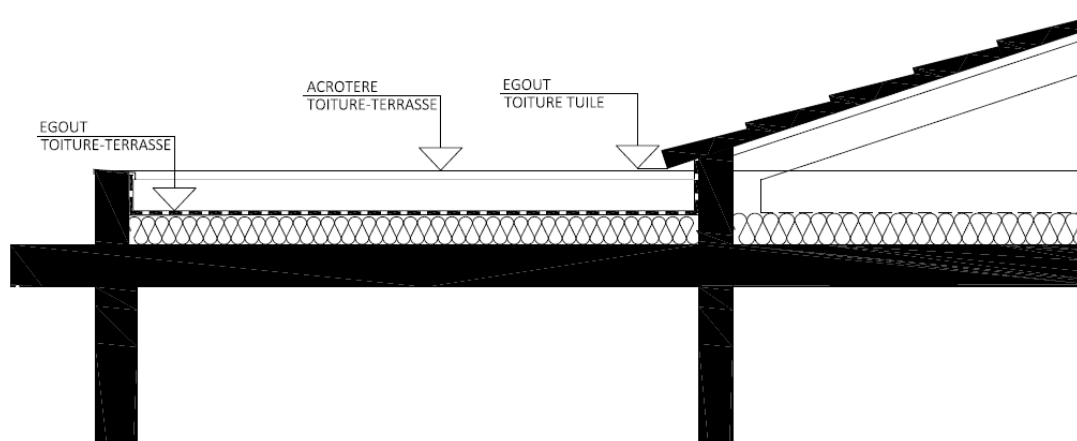
Le débroussaillage obligatoire contribue à la protection contre le risque d'incendie de forêt des personnes, des biens et des espaces naturels et forestiers (voir arrêtés préfectoraux du 14 Avril 2014 et du 30 Mars 2015 annexés au présent PLU)

Défrichement

Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé. Il ne s'agit donc pas d'une simple coupe d'arbres suivie d'un renouvellement à l'identique (par plantation ou régénération naturelle), qui n'est pas un défrichement. L'autorisation de défrichement concerne les forêts possédées par un particulier, un agriculteur, une collectivité territoriale ou une autre personne morale. Les zones soumises à défrichement sont établies par l'Etat, la cartographie est consultable sur le site La Forêt Varoise – <http://www.var.gouv.fr/foret> - une autorisation de défrichement doit être sollicitée au titre du Code Forestier.

Egout du toit

Partie basse d'un pan de couverture où s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau. En cas de toiture terrasse, l'égout du toit est situé au-dessus de l'étanchéité.



Emplacements Réservés (ER)

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, de logements locatifs sociaux, de stationnement, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. Ils sont repérés sur les plans de zonage.

Emprise au sol

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume des bâtiments, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débord à l'exception des éléments de modénature (génoises, acrotères, bandeaux, corniches, etc.), des marquises, des brises soleil, ainsi que des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- et les éléments en surplomb (balcons, loggias, coursives, etc.), et tout élément de construction couvert et soutenu par des poteaux (abri jardin, abri voiture,...)

N'intervient pas dans la mesure de l'emprise au sol, la surface

- des cabanons recensés au titre du patrimoine bâti, à la condition qu'ils aient fait l'objet de mesures de restauration ou de mise en valeur
- des piscines et terrasses dès lors que la hauteur par rapport au terrain naturel (TN) est inférieure à 0,60m et que cette surface n'est pas couverte,
- des bassins de rétention des eaux pluviales, les noues, les citernes de Défense Extérieure Contre l'Incendie DECI et citernes de gaz
- des abris vélo,
- des aires de jeux collectives
- des locaux de collecte pour déchets ménagers, parkings et voies,
- l'épaisseur des murs de clôtures et des murs de soutènement

Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics autres que les voies publiques (parkings de surface, places et placettes, ...) et qui sont affectés à un usage public.

Espaces Boisés Classés (EBC)

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

Existence légale (preuve)

La notion de construction existante implique la réunion de deux conditions, une existence physique et une existence légale.

- **L'existence physique** est apportée dans le dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable. Elle suppose que la construction soit présente sur le terrain, qu'elle ne soit pas en état de ruine et que, si elle est inachevée, elle ait atteint un niveau suffisant pour être qualifiée de construction.
- S'agissant de **l'existence légale** pour bénéficier des dispositions du règlement du document d'urbanisme, il incombe au pétitionnaire de prouver que la construction sur laquelle porte sa demande d'autorisation de travaux a été édiflée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, et dans ce cas, il lui appartient de produire un acte de propriété antérieur au 15 Juin 1943 décrivant le bien, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet. A défaut, cette construction est réputée dépourvue d'existence légale et, en toute hypothèse, les travaux projetés sur celle-ci ne peuvent relever du régime déclaratif.

CAA. Marseille, 9 juillet 2007, SCI « Les Pouillettes », req. n°04MA01976

Faîtage

Ligne supérieure d'un pan de toiture incliné.

Génoise

La génoise est une fermeture d'avant-toit (la face inférieure d'un avant-toit) formée de plusieurs rangs (de un à quatre, rarement plus) de tuiles-canal en encorbellement sur le mur. Le rôle de la génoise est d'une part d'éloigner les eaux de ruissellement de la façade comme une corniche, et d'autre part de supporter et continuer le pan versant de toit.

Gouttière

Canal situé à l'extrémité basse du pan du toit et destiné à recueillir les eaux de pluie. Cette gouttière est complétée par une chute verticale permettant l'écoulement ou la récupération des eaux au niveau du sol.

Habitation Légère de Loisirs (HLL)

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

Une HLL diffère des résidences mobiles (ou mobile-homes). Un mobile-home devient une HLL dès lors qu'il perd sa mobilité.

Installations Classées Pour la protection de l'Environnement (ICPE : soumises à déclaration ou autorisation)

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, pour l'agriculture, pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, pour la conservation des sites et des monuments ainsi que tous les éléments du patrimoine archéologique.

Limites séparatives (du terrain)

Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique.
- Les limites latérales de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Mobile-home

Sont regardés comme résidences mobiles de loisirs, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres existantes lorsque les sols ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été édifié en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de corriger les inconvénients résultant de la configuration après apport de remblais

Ordre continu

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

Panneau solaire (photovoltaïque ou thermique)

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

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

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)

Les PRL sont des parcs exclusivement réservés à l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) ou de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).

Recours à architecte (A modifier EN FONCTION LOI CAP et decret en attente)

Article R431-2 du Code de l'Urbanisme Modifié par la LOI CREATION-ARCHITECTURE-PATRIMOINE CAP du 7 Juillet 2016 parue au Journal Officiel du 8 juillet 2016.

A MODIFIER EN FONCTION DU NOUVEAU DECRET A PARAITRE : ~~Conformément à l'article 1^{er} du décret n° 77-190 du 3 mars 1977,~~ ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

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

~~La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.~~

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article.

Réhabilitation

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

Restanques

En Provence, traditionnellement murets de pierres sèches qui soutenaient des cultures en terrasse.

Restauration

Travaux ayant pour objet de rétablir une construction non qualifiée de ruine, dans son état originel.

Ripisylve

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau ou de canaux.

Ruine

Il n'existe pas de définition de la ruine. C'est la jurisprudence qui le précise.

- N'a pas été considéré comme une ruine une maison du XIX^{ème} siècle ayant perdu ses menuiseries extérieures et le plancher de son premier étage mais ayant conservé son gros œuvre, sa toiture et ses murs extérieurs (CAA Marseille, 10/12/98 n°97MA00527)
- En revanche ont été considérés comme une ruine par la Cour d'Appel :
 - ✓ une construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations (CAA Bordeaux, 6/09/11 n°10BX02824)
 - ✓ ou encore un bâtiment dont il ne reste qu'un cinquième des murs et la moitié de sa toiture (CAA Bordeaux 17/12/07 n°05BXOO1811)

Saillie

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

Surface de plancher

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes, des fenêtres donnant sur l'extérieur
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80m.
- Les loggias, toitures terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Pour les détails des calculs et des surfaces à prendre en compte, se conférer au Code de l'urbanisme.

Surface non imperméabilisée

C'est une surface qui doit laisser l'eau s'infiltrer dans le sol, rester libre de tout revêtement imperméable (type enrobé, bicouche, dallage, pavage, calade, béton...) et de toute construction.

La part minimum de terrain devant être maintenue en surface non imperméabilisée est déterminée à l'article 6 de chaque zone. Au sein de la surface non imperméabilisée on distingue :

- les espaces verts, qui correspondent à une surface qui doit être plantée et maintenue en pleine terre. Aucune construction, installation ou aménagement n'y est autorisé, y compris en sous-sol,
- les autres surfaces non imperméabilisées qui doivent être maintenues en espace libre. Aucune construction, installation ou aménagement n'y est autorisé à l'exception de noues d'infiltration des eaux pluviales des ouvrages de rétention des eaux pluviales, des dispositifs d'épandage d'assainissement non collectif.

Sol naturel

Il s'agit du sol avant travaux.

Souche

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

Talus

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

Terrain (ou unité foncière, ou tènement)

Ensemble de parcelles contiguës appartenant au(x) même(s) propriétaire(s).

Dans les vieux actes notariés, le terrain est parfois désigné sous le terme « d'immeuble ».

Toitures

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

La toiture-terrasse correspond à une couverture quasiment plate. La toiture terrasse

végétalisée correspond à une toiture quasiment plate, plantée et doit être entretenue.

Voies

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

- Une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public de la collectivité qui en est propriétaire. Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs et accotements.
- Une voie privée se distingue de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Elle correspond, en général, à une voie ouverte à la circulation publique, appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tel les chemins ruraux.

NOTA : Un lexique national pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme doit définir les termes utilisés par les PLU.

ARTICLE 7 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies dans le tableau suivant.

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement
	Etablissements de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans chaque zone ; et peuvent être accordés nonobstant les règles applicables à chaque zone sur justification technique et fonctionnelle et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En outre, les règles définies dans les dispositions générales et les dispositions applicables à chaque zone ne s'appliquent pas aux affouillements, exhaussements du sol, constructions, installations ou ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Piscine : Dans un arrêt du Conseil d'Etat du 15 Avril 2016, il considère que « *sous réserve de dispositions contraires du document d'urbanisme applicable, une piscine découverte peut être regardée, eu égard à sa destination, comme une extension d'une construction existante si elle est située à proximité immédiate de celle-ci et forme avec elle un même ensemble architectural (CE 15avril 2016 – n°389045).* **Le présent PLU dispose qu'il ne sera pas fait application de cette disposition.**

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

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

1.1 – Catégories de destinations et de sous-destinations

Cf. Dispositions générales (chapitre 1, article 7)

1.2 – Espaces boisés classés (EBC)

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

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

2.1 – Catégories de destinations et de sous-destinations

Cf. Dispositions générales (chapitre 1, article 7)

2.2 – Isolement acoustique des constructions.

Les constructions sensibles (habitations, établissements de santé, hôtels, bâtiments d'enseignement) situées à proximité des infrastructures de transports terrestres bruyantes (Autoroute A50 – CD66 – CD82 – CD559 – CD559B) doivent respecter un isolement acoustique minimum déterminé en fonction du classement sonore de ces infrastructures et des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces infrastructures (Cf. Annexes).

2.3 – Affouillements et exhaussements du sol.

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

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la Loi sur l'Eau (opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R214-1 du Code de l'Environnement).

Pour les travaux entrant dans le champ d'application du R421k du Code de l'Urbanisme (soumis à permis d'aménager) une étude géotechnique détaillant les aménagements prévus pour garantir la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux devra être fournie à l'appui du permis d'aménager.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des talus ou remblais ne peut excéder **2 mètres**, de façon à éviter les terrassements excessifs qui dénaturent la topographie des sites. Ces talus ou remblais devront dans tous les cas respecter les dispositions du Code Civil au droit des limites séparatives (droits de vue).

2.4 - Secteurs soumis au risque mouvements de terrain

Dans les secteurs soumis au risque mouvements de terrain (PPR approuvé 29.10.81) identifiés sur les documents graphiques

- par la trame gris clair, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra faire l'objet d'une étude géotechnique préalable et de contrôles géotechniques.
- par la trame gris foncé, toute construction est interdite.

2.5 – secteurs soumis au risque d'effondrement lié au site de la mine de lignite

Dans les zones d'échauffement, seules sont autorisées les clôtures sur grille ou grillage sans mur bahut, et les surélévations des bâtiments existants. Aucune emprise supplémentaire n'est autorisée.

Dans les zones de tassement et d'effondrement, les nouvelles constructions (piscine, extension, annexes, garages...) peuvent être autorisées à condition de fournir une étude préalable géo-technique élaborée suivant les guides CSTB joints en annexes au présent PLU et que les travaux soient effectués conformément aux dispositions constructives édictées dans ces 2 guides.

2.6 – Zones basses hydrographiques

Dans ces zones, les risques d'inondation et de ruissellement doivent être intégrés dans la perspective d'urbanisation.

- Les opérations d'ensemble (ZAC, permis d'aménager, permis groupés) feront l'objet d'une étude permettant de situer les espaces les plus vulnérables au regard des événements (crues et pluies) fréquents et rares, au moins centennaux, et de déterminer les dispositions constructives propres à prévenir le risque et à organiser les écoulements. Les conclusions de ces études seront intégrées dans les projets à réaliser.
- Pour la réalisation de tous autres types de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle nouveaux, et afin de prévenir les dommages liés à la pénétration de l'eau à l'intérieur des ouvrages, **il est recommandé que la face supérieure du premier plancher aménageable ou habitable soit implantée au minimum à 0,40m au-dessus du terrain** naturel ou nivelé, sans être inférieur à celui-ci pris au droit de ladite ouverture ou émergence (cas de terrain en pente).

Cette mesure est de nature à réduire les effets liés à l'impluvium local et au ruissellement.

2.7 - Secteurs concernés par le PPRI du Grand Vallat

Le PPRI du Grand Vallat, prescrit le 10 Avril 2000, est actuellement en cours d'élaboration et doit faire l'objet d'une application anticipée avant approbation définitive. Les prescriptions seront détaillées, par zone dans le règlement du PPRI applicable.

2-8 – Secteurs soumis au risque Incendie et Feux de forêts

Le Plan de Prévention des Risques Incendie et Feux de Forêts sur la Commune, a été approuvé le 14 Avril 2014. Les dispositions constructives définies dans la Partie 3, Titre I devront être prises en compte dans les différents projets.

ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1 - Mixité sociale dans les zones urbaines UA et UB

La Commune étant en situation d'insuffisance de logements locatifs sociaux, tout programme ou opération de plus de 4 logements ou de plus de 300 m² de surface de plancher devra affecter au minimum 50% du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux.

Pour le calcul du nombre de logements sociaux exigés, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est égale ou supérieure à 5.

3.2 – Mixité sociale dans les zones à urbaniser

Dans les zones 1AU et 2AU, tout programme ou opération devra affecter un minimum de 50% du nombre total de logements à des logements locatifs sociaux. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur :

- ✓ **1AUa LA COLETTE** réservée à la réalisation d'un programme de 100% logements locatifs sociaux, cette zone fait l'objet d'un emplacement réservé
- ✓ **1AUb LA BARBARIE** réservée à la réalisation d'un programme mixte de logements avec un minimum de 50% de logements locatifs sociaux, de commerces et d'activités de services, et d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- **1AUc LE TOC** réservée à la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux, résidences sociales seniors
- **2AUa de SAINT JEAN** réservée à la réalisation d'un programme mixte de logements avec un minimum de 50% de logements locatifs sociaux, et d'équipements publics et d'intérêt collectif ...

ARTICLE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - Emprise au sol des constructions

Le terme « constructions » est défini ci-avant à l'article 6 LEXIQUE – Chapitre I – titre I...

Cette emprise au sol des bâtiments est réglementée à l'article 4 de chaque zone.

4.2 - Hauteur des constructions

a) Conditions de mesure des hauteurs

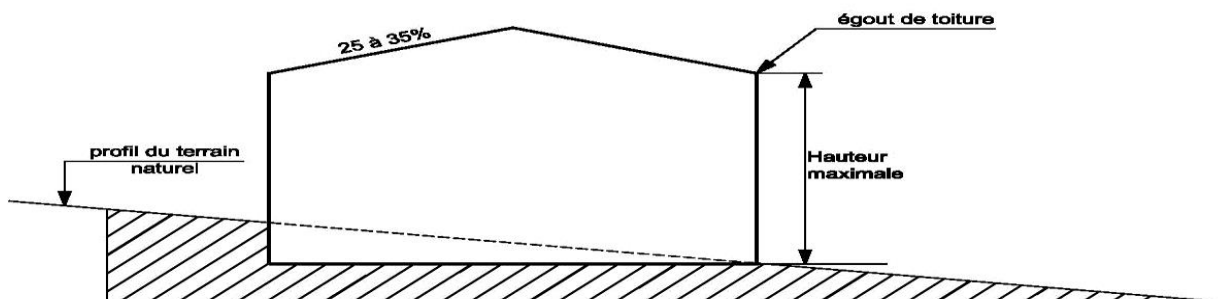
La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement en pied de la façade aval (façade la plus basse), entre l'égout du toit et le niveau du sol naturel avant travaux ou le sol fini en cas d'excavation.

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

Dans tous les cas, la différence entre l'égout et le faîtage des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 3m.

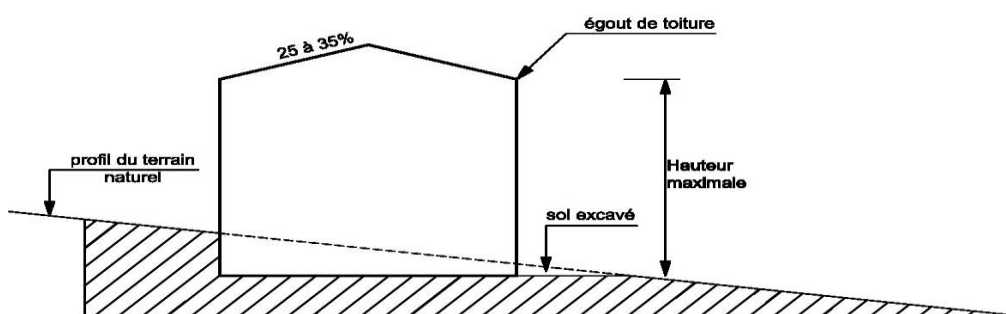
b) Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, sous réserve du respect des dispositions de l'article 5 :

- Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, auvents, brise-soleil, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, ...).
- Les éléments de décors architecturaux et les garde-corps.



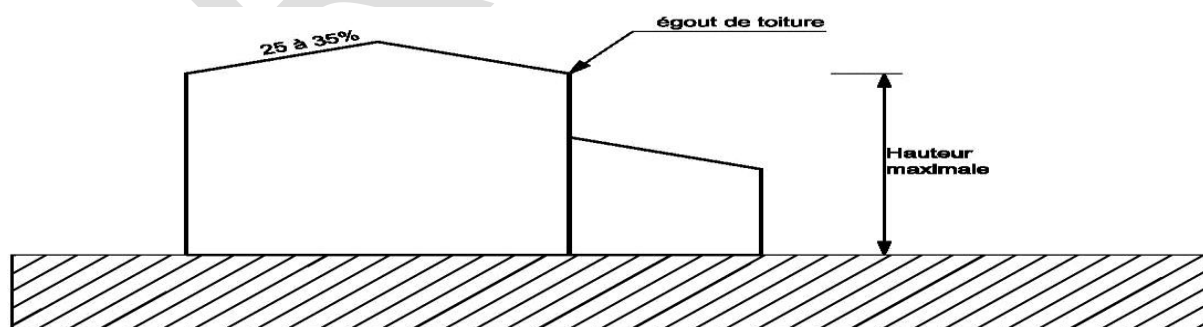
cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain naturel

Schéma 4 : conditions de mesure de la hauteur



cas d'une construction avec sol excavé

Schéma 5 : conditions de mesure de la hauteur



cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes

Schéma 6 : conditions de mesure de la hauteur

4.3 - Implantation des piscines par rapport aux limites séparatives

Nonobstant les règles définies à l'article 4 de chaque zone, les piscines, bassins d'agrément et leurs plages doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives et de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'application depuis le 01/01/2004 de la Loi du 3/01/2003 et du décret du 21/12/2003 instituant la pose d'un dispositif de sécurité normalisé obligatoire destiné à prévenir les risques de noyade dans les piscines, enterrées, non closes, privatives à usage individuel ou collectif

4.4 – Abri de jardin

Hormis dans les jardins partagés, les abris de jardin de construction non traditionnelle d'une emprise maximale de 6m² sont autorisées à condition d'être situé sur une unité foncière comportant une construction existante légalement autorisée.

4.5 – Clôtures

L'édification de clôtures est subordonnée à déclaration préalable conformément à la délibération du 29 Novembre 2007.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et être conçues de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Dans la mesure du possible, les murs de pierres anciens existants doivent être maintenus et restaurés, ou reconstruits à l'identique.

Implantation des clôtures

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.

Dans le cas où la voie fait l'objet d'un emplacement réservé pour élargissement, l'implantation de la clôture devra s'effectuer à l'alignement futur.

Lorsque la propriété est bordée par deux voies à angle droit, l'implantation de la clôture doit respecter un recul permettant une bonne giration des véhicules de secours ou de collecte des ordures ménagères.

En bordure de ruisseaux, les clôtures doivent être implantées au point haut de la berge.

Implantation des Portails et aménagement des accès

Les portails, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique permettant l'accès aux constructions doivent être implantés en respectant un retrait minimal par rapport à l'alignement existant ou prévu avec raccordement à celui-ci avec des pans coupés à 45° ou des arrondis équivalents :

- Par rapport aux voies départementales : 5m
- Par rapport aux voies communales et voies privées : en zone UA aucun recul, en zone UB 2,50m, en zone UC, UD, UM, A et N : 5m

Les aménagements extérieurs liés aux rampes d'accès, doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. En cas de réalisation de murs de soutènement dans la zone de non aedificandi (4m de la limite séparative), ces derniers devront tenir compte des prescriptions édictées à l'article 4.5 ci-après.

Composition de la clôture et hauteur

La hauteur se mesure à partir du sol de la voie d'accès (publique ou privée), ou du terrain naturel.

Les clôtures pourront être composées :

- Soit par des murs pleins de 1,80m de hauteur maximale
- Soit par un mur bahut de 0,60m surmonté d'une grille ou grillage, et éventuellement doublé d'une haie végétale, le tout n'excédant pas 1,80m
- Soit par un grillage éventuellement doublé de haie végétale, le tout n'excédant pas 1,80m
- Le long des ruisseaux, les clôtures seront grillagées sans mur bahut

Dans le cas de **murs de clôtures** ils devront être maçonnés et enduits sur les deux faces, dans une teinte identique à celle de la façade ou réalisés en pierres du pays appareillées à l'ancienne.

Dans le cas d'une **clôture** réalisée à l'intérieur d'une propriété, celle-ci sera constituée d'un simple grillage sans mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m.

Dans le cas où la **clôture** est située **sur un mur de soutènement**, elle sera constituée d'un grillage ou grille, d'une hauteur maximum de 1,80m.

Dans les zones basses hydrographiques et zones inondables, elles devront être impérativement orientées dans le sens d'écoulement des eaux, et composées d'un grillage souple sans mur bahut, mailles de 10cmX10cm afin d'assurer une transparence hydraulique.

Dans la zone des 300m impactée par le bruit de l'autoroute A50, et à la condition de l'existence d'une habitation, un mur acoustique pourra être édifié sous réserve de la production d'une étude détaillée et justificative. Ce mur pourra être constitué d'un mur plein enduit deux faces ou d'un autre dispositif préconisé par l'acousticien d'une hauteur maximale de 2,50m. La solution choisie devra s'intégrer à l'environnement.

Dans les zones concernées par l'aléa « échauffement » lié à l'ancienne mine de lignite, les clôtures devront être composées de grillage ou grille d'une hauteur maximale de 1,80m.

Des dispositions particulières peuvent être imposées dans chaque zone concernée.

4.6 – Murs de soutènement

A l'intérieur de la propriété, par souci d'intégration paysagère, les murs de soutènement doivent être édifiés selon un système de restanques étagées d'une hauteur maximale de 1,50m . Chaque restanque doit être réalisée de manière traditionnelle, et doit être plantée.

Ces murs de soutènement pourront être réalisés en limite de propriété, en dehors de la zone de non aedificandi (4m de la limite séparative)

4.7 – Murs brise-vent

En vue de protéger une piscine, terrasse, auvent ... d'une maison existante, un mur brise-vent d'une hauteur maximale de 2m pourra être autorisé en respectant les prospects par rapport à toute limite séparative, et devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

4.8 – Implantation des constructions en bordure de l'autoroute (A50) et des routes à grande circulation (RD559)

Les constructions - hormis les piscines et clôtures -ou installations devront respecter les articles L111-6 et L111-7 du Code de l'Urbanisme, suivants :

Article L111-6

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du [code de la voirie routière](#) et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

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

ARTICLE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

En application de l'article R 111-27 (ancien R111-21) du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction.

Façades

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble du village Elles doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...).

Les façades devront être enduites de manière traditionnelle et exécutés sans joints. On adoptera une finition lisse –talochée ou frotassée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin de construction non traditionnelle (article 4.4 ci-avant)

Enseignes

Les enseignes sont soumises à déclaration et doivent respecter les prescriptions de la Charte des Devantures Commerciales élaborée par le CAUE DU VAR en Mars 2011, et jointe en annexe au PLU

Couvertures :

Les couvertures des volumes principaux doivent être de préférence à deux pentes comprises entre 27 et 35%.

Dans le cas de toitures terrasses non accessibles, ces dernières devront être limitées à 30% de l'emprise des toitures. Dans tous les cas les matériaux d'étanchéité devront être dissimulés ou végétalisés..

Dans le cas de toiture en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles d'aspect rond, de teinte « terre cuite vieillie » non vernissée. On recherchera l'harmonie des couleurs entre tuiles neuves et tuiles anciennes.

L'emploi de tuiles plates peut être autorisé exceptionnellement dans le cas d'une extension d'une construction comportant une toiture de tuiles plates.

L'implantation de panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques peuvent être autorisés ; ils devront être intégrés à la toiture et de couleur noire.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

L'implantation en toiture des antennes devra faire l'objet d'un intégration.

Souches

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

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

Citernes

Les citernes de Défense Extérieure Contre l'Incendie, ne devront pas être réalisées en matériau réfléchissant, mais être de couleur sombre adaptée à l'environnement, et d'une hauteur maximale de 3m.

Les citernes de combustible devront répondre aux dispositions de la partie 3 – Titre I – article 1.10 du règlement du PPRIF ci-après

ARTICLE 1.10. RÉSERVES DE COMBUSTIBLE

Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés seront enfouies conformément aux règles régissant ces installations.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront également enfouies à une profondeur réglementaire. Aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.

Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux par exemple), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), dont la partie supérieure dépasse de 0,50 mètre au moins celle des orifices des soupapes de sécurité. Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de 5 mètres mesurée à partir du mur de protection.

Les bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 mètre au moins l'ensemble du dispositif. Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol.

Les réserves et stockages de combustible non enterrés seront éloignés d'au moins 10 mètres de toute construction ne leur servant pas d'abri.

5.1– Mise en œuvre d'une Démarche Durable et de Qualité Environnementale

La Commune s'est engagée dans une Démarche au travers de différentes actions traduites dans les articles du présent règlement

- ✓ Autoriser l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants ;
- ✓ Dans la zone UB, exonération dans le calcul de l'emprise au sol : de la surface des locaux vélos dans la limite de 4m²
- ✓ Dans l'ensemble des zones, exonération dans le calcul de l'emprise au sol des surfaces suivantes : locaux de collecte des Ordures Ménagères, les bassins de rétention des eaux pluviales, les citernes de défense extérieure contre l'incendie et citernes de gaz ; ainsi que les cabanons recensés au titre du patrimoine à la condition qu'ils aient fait l'objet de mesures de restauration ou de mise en valeur.
- ✓ En zone UA,
 - dans le cas de construction de logements sociaux, il pourra être fait application de l'article L151-34 du CU permettant de ne pas créer de place de stationnement.
 - l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, (article L151-35 du CU)
- ✓ Favoriser la perméabilité des sols et la récupération des eaux pluviales à la parcelle
- ✓ Favoriser l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des aires de stationnement individuelles ou collectives, et chemin d'accès des constructions individuelles
- ✓ Recommander une cote de référence pour l'implantation du plancher des constructions autorisées, dans le cas des zones basses hydrographiques. Dans le cas d'opération d'ensemble, une étude permettant de situer les espaces les plus vulnérables et de déterminer les dispositions constructives propres à prévenir le risque et à organiser les écoulements.
- ✓ Imposer des dispositifs de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel (aires de stockage ou de stationnement des véhicules) dans les zones situées dans les périmètres de captage.
- ✓ Interdiction de la couverture ou du comblement même partiel des ruisseaux, fossés de drainage et autre écoulements de surface existants, sauf impératifs techniques,
- ✓ Inciter à l'utilisation des eaux de vidange des piscines, après élimination des produits de traitement à des fins d'arrosage.

- ✓ Favoriser les plantations d'espèces végétales adaptées au climat et aux usages, peu consommatrice d'eau, non allergènes et peu combustibles, conforme aux prescriptions du PPRIF dans les zones soumises à risques incendie.
- ✓ Préserver la végétation, les boisements significatifs existants, et favoriser les plantations et haies adaptées aux corridors biologiques
- ✓ Définition de clôtures perméables permettant la libre circulation de la faune dans l'ensemble des zones A et N, et le long des ruisseaux
- ✓ Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,, Inciter les opérateurs à veiller à éviter toute pollution lumineuse vers le ciel ou vers les espaces naturels périphériques (forte incidence sur certaines espèces à protéger) ; à privilégier les éclairages de faible hauteur et d'intensité limitée utilisant des réflecteurs orientés vers le sol ; à prévoir une régulation de la puissance d'éclairage sur les espaces communs entre 23h et 6h du matin

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

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

Toutefois il y a lieu de respecter les dispositions de l'article 5.2. ci-avant.

Performances énergétiques des bâtiments

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

5.3 – Dispositions particulières au patrimoine bâti

Le règlement identifie au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Cette identification est localisée sur les documents graphiques.

Tous les travaux réalisés sur les constructions et espaces publics identifiés, doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- ✓ de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,
- ✓ de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie,
- ✓ des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Pour l'ensemble des cabanons existants et répertoriés sur le plan de zonage du PLU (en UB - UM – A et N), aucun changement de destination ne sera autorisé. Ils devront être restaurés à l'identique sans augmentation de l'emprise au sol.

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

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

Les tableaux d'identification du Patrimoine Bâti : Cabanons, Monuments Historiques, Eglises/Chapelles, Oratoires/Monuments Divers, Patrimoine lié à l'Eau, Patrimoine Vernaculaire, sont joints en annexe du PLU.

5.4 – Dispositions particulières au patrimoine paysager et environnemental

Des alignements d'arbres ou arbres isolés significatifs et identitaires du paysage ont été repérés sur le plan de zonage.

Les aménagements et constructions envisagées doivent tenir compte de ces éléments qui devront être protégés. En cas d'impossibilité technique dûment démontrée, leur suppression devra faire l'objet d'une demande d'autorisation spécifique et une compensation devra être proposée de manière à recomposer le paysage initial.

Dans les zones agricoles et naturelles, une espèce protégée a été repérée (liseron duveteux). Toute demande de défrichement, de débroussaillage ou d'aménagement devra la prendre en compte.

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

6.1- Palette végétale

Le règlement recommande la plantation d'espèces végétales herbacées, arbustives et arborescentes locales, adaptées au climat et au sol, peu consommatrices en eau et non allergènes, peu combustibles et conformes aux recommandations du PPRIF (Partie 2 – titre I – art 1.1.3.2.)

HAIE AGRICOLE

Strate arborée

Chêne pubescent - *Quercus pubescens*
Amandier - *Prunus amygdalus*
Erable de Montpellier - *Acer monspessulanum*
Arbre de Judée - *Cercis siliquastrum*
Murier de chine - *Morus alba*
Aubépine - *Crataegus monogyna*
Orme - *Ulmus campestris*

Strate arbustive

Prunelier - *Prunus spinosa*
Eglantier - *Rosa canina*
Cognassier - *Cidonia oblonga*
Sureau - *Sambucus nigra*
Cornouiller - *Cornus mas* ou *sanguinea*
Fusain - *Euonymus europaeus*

ARBRE DE HAUTE TIGE POUR OMBRAGE EN MILIEU URBAIN OU PARKING

Platane - *Platanus acerifolia* (si possible cultivar résistant au chancre coloré : *Platanor*)
Tilleul - *Tillia cordata*
Micocoulier - *Celtis australis*
Frêne - *Fraxinus angustifolia*

HAIE LOCALE MELANGEE EN ACCOMPAGNEMENT DE CLOTURE OU DE LIMITE SEPARATIVE

Strate arbustive / arbrisseaux

Filaire - *Phyllirea angustifolia* ou *latifolia*
Pistachier - *Pistachia lentiscus* ou *terebenthus*
Viorne Tin - *Viburnum tinus*
Alaterne - *Rhamnus alaternus*
Gattilier - *Vitex agnus Castus*
Laurier rose - *Nerium oleander*
Lilas - *Syringa vulgaris*
Seringat - *Philadelphus coronarius*

Développement en hauteur

Laurier sauce - *Laurus nobilis*

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

7.1 – Dispositions générales et modalités

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions des bâtiments existants ou des locaux changeant d'affectation devra être assuré en dehors de voies publiques (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons). Ces aires de stationnement devront être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols, et devront comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 3 places de stationnement. Dans le cas de stationnement sur dalle, il devra être mis en place des pergolas avec une végétation grimpante limitant l'impact visuel.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être dans la mesure du possible, indépendantes des voies et espaces publics. La dimension à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5x2,5m hors PMR, complétée des aires de manœuvres suffisantes.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou être réalisées en application de l'article L151-33 du CU.

Article L151-33

Entrée en vigueur le 01 Janvier 2016

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Pour les projets dont la destination n'entre dans aucune de celles énumérées à l'article 7 des Dispositions Générales, le nombre d'emplacements des stationnements sera déterminé en fonction de la destination la plus proche par assimilation et compte tenu des particularités propres de la fréquentation.

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

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

Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'une construction existante, les aires de stationnement ne seront exigées que pour la surface de plancher supplémentaire.

Dans le cas de changement de destination partiel ou total de la construction, les aires de stationnement seront calculées en fonction des présentes normes et l'usage nouveau de l'immeuble. Dans la mesure où les besoins nouveaux sont augmentés par rapport à la situation ancienne suite à une augmentation du nombre de logements, les places exigibles seront calculées par différence entre la situation ancienne et nouvelle

7.2 – Normes de stationnement des véhicules motorisés

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS*	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	en fonction des besoins
	Exploitation forestière	en fonction des besoins
Habitation	Logement	1 place jusqu'au T2 ; 2 places/logement à partir du T3 plus 1 place visiteur par tranche de 5 logts
	Hébergement	1 place par chambre (*voir nota ci-dessous)
Commerce et de activités services	Artisanat et commerce de détails	SDP < 200m ² : 1 place / 30 m ² SDP SDP > 200m ² : 1 place / 20 m ² SDP
	Restauration	1 place / 10 m ² de Surface de salle de restauration
	Commerce de gros	en fonction des besoins
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 30 m ² pour SDP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre
	Cinéma	en fonction des besoins
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	en fonction des besoins
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	en fonction des besoins
	Etablissements d'enseignement	en fonction des besoins
	Etablissements de santé et d'action sociale	en fonction des besoins
	Salles d'art et de spectacles	en fonction des besoins
	Equipements sportifs	en fonction des besoins
	Autres équipements recevant du public	en fonction des besoins
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1 place / 80 m ² SDP, et 1 place par 40m ² SDP de bureau
	Entrepôt	en fonction des besoins
	Bureau	tertiaire 1 place / 20 m ² SDP et liés à production 1/40 m ² SDP
	Centre de congrès et d'exposition	en fonction des besoins

.SDP = Surface De Plancher

(* Nota) En dehors de la zone UA, la création d'hébergement hôtelier et touristique au-delà de 15 lits, s'accompagnent de la création d'un emplacement pour autocar.

Les surfaces libres de toute construction ou aire de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100m² doivent être plantés à raison d'un arbre pour 3 emplacements de stationnement.

7.3 – Stationnement des vélos

L'aménagement d'un local dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les immeubles neufs d'habitations et/ou de bureaux conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

Les bâtiments devront prévoir une aire de stationnement

- pour moins de 2 logements, un local de 4m² maximum d'emprise au sol
- à partir de 2 logements, un local d'une superficie de 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²

Dans le cas de bureaux, la surface dédiée au stationnement des vélos doit représenter 1,5% de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux.

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs. Les accès à la voirie publique devront être revêtus sur une distance d'au moins 5m à partir de ladite voie.

Pour tout projet générant de la surface de plancher, l'unité foncière concernée doit être desservie par une voie publique ou privée existante, (soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil) dont la largeur minimale sera de :

- ✓ En UA, aucune disposition particulière
- ✓ En zone UB – UC – UD : 4m
- ✓ En zone UM, A et N : 3,50m

Les nouvelles voies doivent prévoir une largeur de chaussée de 5m ; et pour tout projet, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

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

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation notamment le long des chemins départementaux.

En bordure des RD, un seul accès par unité foncière existante à la date de publication du présent PLU est autorisé dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, dont une départementale, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserves d'établir un accès sur la voie ou la gêne sur la circulation sera la moindre.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou de commerces et d'activités, desservie par une voie en impasse ne comportant pas dans sa partie terminale un aménagement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour, il sera demandé de réaliser sur l'unité foncière un aménagement permettant aux véhicules de secours de faire aisément demi-tour.

Lorsque la configuration du terrain le permet, les voies seront prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Dispositions générales

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

Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le domaine public. Toutefois ce réseau privé ne devra pas excéder 100ml conformément à l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme ci-après :

« Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de [l'article 4](#) de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures. «

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

9.2 – Eau potable

Le raccordement de toute construction à usage d'habitation ou d'activités, au réseau de distribution public communal est la règle de base et doit se faire conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service municipal des eaux.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public communal d'alimentation en eau potable, notamment en zone agricole ou naturelle, les constructions autorisées peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage équivalent avec potabilisateur dont l'entretien est à la charge du pétitionnaire.

9.3 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le schéma d'assainissement communal, toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités générant de la surface de plancher, doit être raccordée au réseau de collecte des eaux usées public.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies par le schéma d'assainissement communal, toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités générant de la surface de plancher, doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome suffisamment dimensionnée et conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), et obtenir son avis favorable avant dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

En cas d'extension générant de la surface de plancher, le pétitionnaire devra se rapprocher du SPANC pour vérifier que le dispositif d'assainissement autonome existant est suffisamment dimensionné et obtenir son avis favorable avant dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

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

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

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

Il pourra être exigé une convention de rejet avec la commune ou son délégataire en fonction de la nature des effluents.

Dispositions relatives aux piscines et spas : les eaux de recyclage du filtre seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation : les eaux de vidange après élimination des produits de traitement seront utilisées à des fins d'arrosage.

En cas de vidange, l'eau ne devra pas s'écouler :

- ✓ ni sur la chaussée
- ✓ ni dans les propriétés voisines
- ✓ ni dans le réseau pluvial enterré
- ✓ ni dans les fossés et ruisseaux

9.4 – Eaux pluviales

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

Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

L'excès de ruissellement lié aux imperméabilisations nouvelles ne doit pas aggraver la situation actuelle. Les mesures compensatoires à mettre en place sont détaillées dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales (**pièce..., annexes sanitaires**).

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales définit les prescriptions en découpant la commune en trois zones géographiques :

- **Zone A** – zones destinée à être urbanisée par une opération d'ensemble. Les mesures compensatoires à l'imperméabilisation seront réalisées dès le premier m² imperméabilisé. Le dimensionnement des mesures compensatoires suivra les prescriptions des services de la MISE du VAR.
- **Zone B** – Il s'agit du centre urbain de la commune. Obligation de se connecter au réseau pluvial existant.
- **Zone C** – Il s'agit soit de zones agricoles, soit de zone périurbaine faiblement urbanisée.

Concernant l'urbanisation :

- Pour les superficies imperméabilisées entre 99 et 1199m² : mise en place d'une mesure compensatoire équipé d'un orifice de fuite en Ø60. Le volume de la mesure compensatoire est défini suivant la règle des 100l/m² imperméabilisé.
- Pour les zones nouvellement imperméabilisées supérieure à 1 200m² le dimensionnement des mesures compensatoires suivra les prescriptions des services de la MISE du VAR.

Concernant les nouvelles zones agricoles, il est demandé :

- Que le labour des terres se fassent perpendiculairement à la pente du terrain naturel
- Qu'une zone enherbée soit maintenue sur la partie aval du périmètre de la culture sur une largeur de 10m minimum
- Dans le cas de la mise en place d'une culture viticole, que les espaces inter rang soient enherbés afin de réduire l'érosion des sols.

Quelle que soit la zone, les aménagements soumis à déclaration ou à autorisation préalable auprès de la DDTM du VAR au titre du Code de l'Environnement, doivent être réalisées conformément à la réglementation en vigueur et respecter les recommandations et les prescriptions de la DDTM du VAR pour le dimensionnement des aménagements et la réalisation de ces dossiers règlementaires.

Pour les projets ne relevant pas du Code de l'Environnement, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols et la limitation des débits de rejet devront respecter les prescriptions des différentes zones définies ci-dessus et détaillées dans les annexes sanitaires.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant à l'aval, il reviendra au pétitionnaire de démontrer que ses aménagements ne génèrent pas de nuisances supplémentaires à l'aval conformément à l'article 640 du Code Civil.

En cas de doute ou d'aggravation de la situation naturelle sur la servitude du fonds inférieur (public ou privé) la mairie se réserve le droit de demander une notice hydraulique comportant :

- Une étude hydrogéologique en situation naturelle
- Une analyse des surfaces imperméabilisées et l'impact sur la situation naturelle
- Une analyse de la capacité de l'exutoire et ses éventuelles défaillances
- Le détail des aménagements permettant d'assurer une non-aggravation de la servitude

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants, ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques. Cette couverture devra être limitée à son minimum (accès...)

Les constructions nouvelles pourront disposer d'installations permettant l'utilisation des eaux pluviales à des fins d'utilisation domestique ou d'arrosage conformément aux réglementations en vigueur. Toutefois les volumes de ces installations ne sont pas comptabilisés dans les volumes de rétention liés au zonage d'assainissement pluvial., En effet, les objectifs des deux dispositifs sont antagonistes avec la nécessité de disposer d'une structure de rétention vide pour assurer son rôle tampon sur les débits alors que la structure de rétention doit être pleine pour une utilisation domestique ou d'arrosage

9.5 – Réseaux divers

Les réseaux publics divers de distribution (électricité, téléphone, etc...) doivent dans la mesure du possible être souterrains.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale, doivent être intégrés aux constructions. Pour les maisons individuelles, les coffrets seront intégrés dans les clôtures.

En cas d'impossibilité justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager et planté des abords des constructions.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités générant de la surface de plancher, devront prévoir lors de leur réalisation, la mise en place des gaines de raccordement aux réseaux de communications électroniques.

9.6 – Défense Extérieure contre Incendie

Toute construction nouvelle ou extension devra prendre en compte le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

9-7 - Ordures ménagères

Les occupations et utilisations du sol concernées doivent respecter les dispositions du règlement de service de collecte des ordures ménagères de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume.

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

**TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

PROJET

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant au vieux village d'origine médiévale dont il convient de conserver le caractère aggloméré et de préserver l'aspect architectural. Cette zone est affectée principalement à l'habitat, aux services et activités qui ont un caractère central. Le bâti y est édifié principalement en ordre continu.

Elle comprend :

- ✓ un secteur UAa – ou la hauteur est limitée pour respecter le paysage.

Rappel :

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

Tout projet de construction ou d'aménagement doit se conformer au règlement du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt approuvé le 14/04/2014, au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation du Grand Vallat, au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie.

Par délibération en date du 7 Mars 2013, le Conseil Municipal a instauré un Périmètre de Protection du Patrimoine bâti et non bâti du centre ancien en application du nouvel article L111-1-4 (ancien L111-6-2). Pour cette raison, il est nécessaire de préserver le centre ancien de la commune de toute installation solaire et photovoltaïque, de tout dispositif d'isolation extérieure des bâtiments existants et de toute unité extérieure de pompe à chaleur non intégrée.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Rappel : Les destinations et sous destinations, sont définies au Titre I – Chap I – article 7 du présent règlement.

Afin d'assurer l'animation commerciale sur l'ensemble de l'avenue principale Marx Dormoy, les locaux commerciaux existants ne pourront pas faire l'objet de changement de destination en logements.

Sont Interdites :

- ✓ Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- ✓ Les constructions destinées aux commerces et aux activités de services :
 - les activités de commerce de gros
- ✓ les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires suivants
 - industrie
 - entrepôt

Les garages existants ne pourront en aucun cas faire l'objet d'un aménagement créant de la surface de plancher.

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

Rappel : Les destinations et sous destinations, sont définies au Titre I – Chap I – article 7 du présent règlement.

- ✓ les constructions à usage artisanal dans la mesure où elles ne présentent pas de risque d'incendie ou d'explosion, qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant et soient desservis par les voiries et les réseaux publics.
- ✓ Les ICPE sont autorisées sous réserve :
 - de constituer des activités ou services répondant aux besoins de la population du village,
 - de correspondre au caractère urbain central de la zone,
 - et de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.
- ✓ Les piscines
- ✓ les citernes DECI Défense Extérieure Contre l'Incendie
- ✓ les citernes de combustible
- ✓ un abri de jardin par unité foncière, de construction non traditionnelle d'une emprise maximale de 6m²,

ARTICLE UA-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Rappel : Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale sont définies au Titre I – Chap.2 – article 3 du présent règlement.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur

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

Emprise au sol

Dans la bande de 15m à partir de l’alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ou à défaut du nu des façades existantes, l’emprise au sol des constructions peut atteindre 100% de la partie de l’unité foncière concernée.

Au-delà de la bande des 15m, l’emprise ne doit pas excéder 50% de la partie de l’unité foncière concernée.

Hauteur

Dans la zone UA la hauteur des constructions doit être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes, sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 12 mètres. Dans la zone UAa, cette hauteur maximale est ramenée à 7m.

Afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, il pourra être demandé de réduire la hauteur de la construction.

Dans les rues en pente, la hauteur des constructions sera définie de manière à obtenir un effet de rue.

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

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées :

- ✓ soit à l’alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- ✓ soit dans le prolongement du nu des façades mitoyennes existantes
- ✓ soit à l’alignement des emprises publiques telles que les aires de stationnement avec la possibilité de retrait pour réalisation d’une circulation piétonne

Et doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.

Dans le cas de parcelles entourées de deux voies parallèles, l'alignement n'est exigé que sur une des deux voies, et doit être déterminé en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

Dans le cas de parcelles entourées de deux voies perpendiculaires, l'alignement est exigé sur les deux voies.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer à l'intérieur d'opérations d'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, et à leurs installations techniques d'une emprise au sol maximum de 5m² qui peuvent être édifiées en retrait par rapport à l'alignement sous réserve que la hauteur de l'ensemble desdites installations n'excède pas 1,50mètre en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur, à compter de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer, les constructions (à l'exception des bassins d'agrément, murs de soutènement ou clôtures), doivent être implantées :

- ✓ soit en ordre continu d'une limite séparative à l'autre,
- ✓ soit sur au moins une des limites séparatives et à une distance supérieure à 2 mètres de l'autre limite séparative,

Au-delà de cette bande des 15 mètres et en limite de zones, les constructions peuvent être implantées :

- ✓ soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale à l'égout sur ladite limite de 4 mètres en tout point, et sur une longueur maximale de 7m
- ✓ soit à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, soit L supérieure ou égale à H/2, sans pouvoir être inférieure à 4m.

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

Non réglementé

4.2.4 – Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- ✓ respecter la végétation existante ou un édifice remarquable,
- ✓ améliorer l'inscription des constructions dans le site,
- ✓ améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

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

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies au titre I – chapitre 2- article 5 du présent règlement.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades

La coloration sera définie en concertation avec la Commune, en respectant l'harmonie du village.

Les éléments architecturaux existants (chaînes d'angles, entourages, corniches, etc) réalisés en pierre devront être conservés

Rappel : Tout dispositif d'isolation extérieure des murs des bâtis existants, est strictement interdit.

Ouvertures :

Les ouvertures existantes doivent être en grande majorité conservées, les ouvertures en rez de chaussée devront préserver les portes anciennes, leur encadrement, ainsi que les corniches.

Les ouvertures nouvelles doivent être de dimensions et de proportions semblables à celles du village (plus hautes que larges)..

Menuiseries :

Les volets et menuiseries des fenêtres sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le village, de manière à préserver la typologie architecturale et l'identité des bâtiments anciens, et être défini en accord avec la Commune.

Sur une même façade, les menuiseries seront d'aspect et de teinte identique. Une harmonie sera recherchée entre la couleur de la façade et celle des menuiseries.

Les portes de garage ou dépendances doivent respecter les proportions des ouvertures traditionnelles.

Le remplacement des portes de garages traditionnelles (de type volet) devra respecter le même mode d'ouverture et les mêmes matériaux que l'existant.

Balcons et Garde-corps

Sur l'espace public, la création de balcon en débord n'est pas autorisée.

Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie :

Les coffrets techniques ainsi que les blocs de climatisation, doivent :

- être intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade
- ou être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés
- ou être disposées dans une partie du bâtiment non visible depuis l'espace public

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Réseaux divers

Dans le cas de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiments existants, l'ensemble des réseaux de desserte et d'évacuation doivent être intégrés dans la construction et non plus apposés en façade.

Les eaux pluviales des toitures et terrasses, doivent être récupérées par des gouttières, chéneaux, descente d'eaux pluviales, réalisés en matériaux traditionnels.

5.2.2 – Toitures

Pentes :

Dans le cas d'une nouvelle construction, on tiendra compte du sens des pentes et de l'inclinaison des toitures voisines ou mitoyennes afin d'obtenir une harmonie.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :

L'implantation de panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, de climatiseur et de pompes à chaleur non intégrés est strictement interdite (délibération du Conseil Municipal).

Les fenêtres de toit sont autorisées mais ne doivent pas excéder 1m² par pan de toiture.

Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords ne devront pas excéder 30cm sur l'espace public, et doivent être constitués par une génoise traditionnelle pleine avec gouttière.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Rappel : les dispositions concernant les clôtures sont définies au Titre I – Chap.2 – article 4 du présent règlement ; toutefois, elles pourront ne pas être doublées de haies vives. L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies au Titre I – Chap 2 – article 5 du présent règlement.

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

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies au Titre I – Chap. 2 – article 6 du présent règlement.

6.2 – Part minimale de surface non imperméabilisée

Non réglementé.

ARTICLE UA-7 – STATIONNEMENT

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du stationnement, sont définies au Titre I – Chap.2 – article 7 du présent règlement.

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions de l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

- ✓ **Bâtiment neuf** : Le nombre de stationnement nécessaire est défini dans le tableau figurant à l'article 7.2 des dispositions générales. Les places de stationnement doivent être réalisées pour au moins 50% des places sous forme collective et couverte.
- ✓ **Bâtiment existant** : il sera créé une place par 30m² de surface de plancher créée avec un minimum de 1 place par logement. Il est rappelé l'interdiction de transformer les garages existants en locaux générant de la surface de plancher.
- ✓ **Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'ETAT** :
 - il pourra être fait application des articles L151-34 et L151-35 du Code de l'Urbanisme permettant de ne pas créer de places de stationnement

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies au Titre I – Chap.2 – article 8 du présent règlement.

8.2 – Collecte des déchets

Les conditions de desserte devront être définies avec le service collecte des ordures ménagères de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume.

ARTICLE UA-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies au Titre I – Chap.2 – article 9 du présent règlement.

PROJET

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités.

Elle comprend :

- ✓ un secteur UBa en centre urbain, où certaines restrictions réglementaires sont appliquées compte tenu de la configuration des lieux
- ✓ un secteur UBb en prolongement du village dans lequel une densification peut être envisagée
- ✓ un secteur UBc correspondant aux quartiers du Défends et de Saint Marc réservés principalement à l'implantation d'opération de logements incluant des logements locatifs sociaux.

Rappel :

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent en complément des dispositions du présent règlement (dispositions générales et particulières)

Tout projet de construction ou d'aménagement doit se conformer au règlement du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt approuvé le 14/04/2014, au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation du Grand Vallat, au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Rappel : Les destinations et sous destinations, sont définies au Titre I – Chap I – article 7 du présent règlement.

Sont interdites :

- ✓ Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- ✓ Les constructions destinées aux commerces et aux activités de services :
 - les activités de commerce de gros
- ✓ les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires suivants
 - industrie

Les garages existants dans le secteur UBb, ne pourront en aucun cas faire l'objet d'un aménagement créant de la surface de plancher.

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

Rappel : Les destinations et sous destinations, sont définies au Titre I – Chap I – article 7 du présent règlement.

Sont autorisées :

- ✓ les constructions à usage artisanal et les entrepôts - l'ensemble ne devant pas excéder 250m² d'emprise au sol –
 - dans la mesure où elles ne présentent pas de risque d'incendie ou d'explosion,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
 - que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant
 - et qu'elles soient desservies par les voiries et les réseaux publics.
- ✓ Les ICPE sont autorisées sous réserve :
 - de constituer des activités ou services répondant aux besoins de la population du village,
 - de correspondre au caractère urbain central de la zone,
 - et de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

- ✓ Les piscines
- ✓ les citernes DECI Défense Extérieure Contre l'Incendie
- ✓ les citernes de combustible
- ✓ un abri de jardin par unité foncière, de construction non traditionnelle d'une emprise maximale de 6m²,

ARTICLE UB-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Rappel : Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale sont définies au Titre I – Chap.2 – article 3 du présent règlement.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies au Titre I – Chap.2 – article 4 du présent règlement.

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder

- ✓ dans les zones UB - UBa et UBc : 30% de la superficie totale de l'unité foncière

- ✓ dans le secteur UBb, dans la bande de 15m à partir de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou à défaut du nu des façades existantes, l'emprise au sol peut atteindre 100% de la partie de l'unité foncière concernée. Au-delà de la bande des 15m, l'emprise ne doit pas excéder 50% de la partie de l'unité foncière concernée.

La surface des locaux vélos est exonéré du calcul de l'emprise au sol dans la limite de 4m²

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder

- ✓ dans les secteurs UB – UBb – UBc : 7 mètres
- ✓ dans le secteur UBa : 4 mètres

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

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- ✓ 8m minimum de l'axe des RD266 et RD66
- ✓ 5m par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes à modifier ou à créer. Dans le cas d'une opération d'ensemble, cette règle n'est pas applicable aux voies de desserte interne.

Dispositions spécifiques pour le secteur UBb

Les constructions doivent être implantées :

- ✓ soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- ✓ soit dans le prolongement du nu des façades mitoyennes existantes
- ✓ soit à l'alignement des emprises publiques telles que les aires de stationnement avec la possibilité de retrait pour réalisation d'une circulation piétonne

Dans le cas de parcelles entourées de deux voies parallèles, l'alignement n'est exigé que sur une des deux voies, et doit être déterminé en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

Dans le cas de parcelles entourées de deux voies perpendiculaires, l'alignement est exigé sur les deux voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, et à leurs installations techniques d'une emprise au sol maximum de 5m² qui peuvent être édifiées en retrait par rapport à l'alignement sous réserve que la hauteur de l'ensemble desdites installations n'excède pas 1,50mètre en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 4m.

Toutefois, la construction à la limite parcellaire est autorisée à condition d'être adossée à un immeuble déjà construit à la limite de la parcelle et à condition que la construction à édifier soit de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant.

Les garages pourront être implantés sur une seule des limites séparatives, à la condition que leur hauteur sur ladite limite ne soit pas supérieure à 4m en tout point, et sur une longueur maximale de 1/3 de ladite limite, sans toutefois dépasser 7m.

Les abris de jardin de construction non traditionnelle doivent être implantés à 4m minimum des limites séparatives.

Dispositions spécifiques pour le secteur UBb

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur, à compter de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer, les constructions (à l'exception des bassins d'agrément, murs de soutènement ou clôtures), doivent être implantées :

- ✓ soit en ordre continu d'une limite séparative à l'autre,
- ✓ soit sur au moins une des limites séparatives et à une distance supérieure à 2 mètres de l'autre limite séparative ;

Au-delà de cette bande des 15 mètres et en limite de zone, les constructions peuvent être implantées :

- ✓ soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale sur la limite séparative de 4 mètres en tout point, et sur une longueur maximale de 7m
- ✓ soit à une distance minimale de la limite séparative supérieure ou égale en tout point à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4m.

Les abris de jardin de construction non traditionnelle doivent être implantés à 4m minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé

4.2.4 – Exceptions

En cas d'extensions ou de surélévations sur des emprises existantes, et pour améliorer leur insertion dans le site, les constructions peuvent être implantées :

- ✓ dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie,
- ✓ dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- ✓ respecter la végétation existante ou un édifice remarquable,
- ✓ améliorer l'inscription des constructions dans le site,
- ✓ améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

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

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies au Titre I – Chap2. Article 5 du présent règlement.

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

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies au Titre I – Chap.2 – article 6 du présent règlement

6.1 – Part minimale de surface non imperméabilisée

La surface non imperméabilisée doit couvrir au minimum 40% de l'unité foncière dont 30% seront traités en espaces verts de pleine terre plantés à raison de 2 arbres de haute tige par 100m² d'espaces verts.

Dans le secteur UBb, cette surface non imperméabilisée est sans objet.

ARTICLE UB-7 - STATIONNEMENT

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte du stationnement sont définies au Titre I – Chap.2 – article 7 du présent règlement

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière

- ✓ **Bâtiment neuf** : Le nombre de stationnement nécessaire est défini dans le tableau figurant à l'article 7.2 des dispositions générales. En zone UBb, les places de stationnement doivent être réalisées pour au moins 50% des places sous forme collective et couverte.
- ✓ **Bâtiment existant** : il sera créé une place par 30m² de surface de plancher créée avec un minimum de 1 place par logement. Il est rappelé l'interdiction de transformer les garages existants en locaux générant de la surface de plancher.
- ✓ **Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'ETAT** :
 - il pourra être fait application des articles L151-34 et L151-35 du Code de l'Urbanisme permettant de ne pas créer de places de stationnement

SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies au Titre I – Chap 2 – article 8 du présent règlement

8.1 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective. Les conditions de desserte devront être définies avec le service collecte des ordures ménagères de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume.

ARTICLE UB-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies au Titre I – Chap 2 – article 9 du présent règlement

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone réservée à l'hébergement touristique réalisé sous forme de terrains de camping

- Camping de la Malissonne
- Camping Sainte Thérèse

Rappel :

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

Tout projet de construction ou d'aménagement doit se conformer au règlement du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt approuvé le 14/04/2014, au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation du Grand Vallat, au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Rappel : Les destinations et sous destinations, sont définies au Titre I – Chap I – article 7 du présent règlement.

Sont interdites :

- ✓ Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière

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

Rappel : Les destinations et sous destinations, sont définies au Titre I – Chap I – article 7 du présent règlement.

Sont autorisés :

- ✓ les hébergements touristiques réalisés sous forme de terrains de camping suivant les règles prévues au Code de l'Urbanisme
- ✓ le logement du gardien dans la limite de 100m² de SDP
- ✓ le logement du personnel dans la limite 200m² de SDP
- ✓ les annexes : sanitaires, locaux techniques divers, abris piscine, aire de stockage
- ✓ les commerces et activités de services : accueil, snack, restauration, commerces de proximité
- ✓ autre activité tertiaire : bureau
- ✓ l'ensemble des constructions énumérées ci-avant générant de la surface de plancher, ne doit pas dépasser 1000 m² de SDP.

ARTICLE UC-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

SANS OBJET

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies au Titre I – Chap 2. Article 4 du présent règlement

4.1.1 – Emprise au sol

Non règlementé

4.1.2 - Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres.

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

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- ✓ 100m de l’axe de l’autoroute,
- ✓ 75m de l’axe de la RD559, hormis pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 15m par rapport à la limite d’emprise.
- ✓ 15m de l’axe des autres RD
- ✓ 5m par rapport à la limite d’emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations (HLL et Mobil Home) doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d’un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 4m.

4.2.3 – Implantation sur une même propriété

Non réglementé

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

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies Titre I –Chap 2 – article 5 du présent règlement.

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

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies au Titre I – Chap 2 – article 6 du présent règlement

6.1 – Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations

Les espaces libres de toutes constructions ou aménagements destinés à l’implantation des hébergements de loisirs, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et faire l’objet d’un traitement paysager.

6.2 – Part minimale de surface non imperméabilisée

6.2.1 - Surface non imperméabilisée totale

La surface non imperméabilisée doit couvrir au minimum 60% de l’unité foncière.

6.2.2 – Espaces verts

Les espaces libres de toutes constructions ou aménagements destinés à l’implantation des hébergements de loisirs, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et faire l’objet d’un traitement paysager. Il doit être planté un arbre de haute tige par emplacement d’hébergements de loisirs.

ARTICLE UC-7 - STATIONNEMENT

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte du stationnement sont définies au Titre I – Chap.2 – article 7 du présent règlement

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière à raison de :

- ✓ une place de parking par emplacement
- ✓ un parking commun correspond à une place de stationnement pour 10 emplacements

SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies au Titre I – Chap 2 – article 8 du présent règlement

ARTICLE UC-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies au Titre I – Chap 2 – article 9 du présent règlement

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone à vocation d'accueil d'activités existantes commerciales, artisanales et de services au Quartier de la Noblesse et au Quartier des Basses Costes et des Capelaniers

Rappel :

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent en complément des dispositions du présent règlement (dispositions générales et particulières)

Tout projet de construction ou d'aménagement doit se conformer au règlement du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt approuvé le 14/04/2014, au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation du Grand Vallat, au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Rappel : Les destinations et sous-destinations sont définies au Titre I – Chap I – article 7 du présent règlement

Sont interdites :

Secteur de LA NOBLESSE

- ✓ Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- ✓ Les nouvelles constructions destinées à l'habitation
- ✓ Les constructions destinées aux commerces et aux activités de services
 - Commerces de gros
- ✓ Les constructions destinées autres activités des secteurs secondaires et tertiaires
 - Industrie
 - Entrepôt

Secteur des BASSES COSTES et CAPELANIERS

- ✓ Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- ✓ Les nouvelles constructions destinées à l'habitation
- ✓ Les constructions destinées aux commerces et aux activités de services
 - Commerces de détail
 - Restauration
 - Commerces de gros
 - Hébergement hôtelier et touristique
- ✓ Les constructions destinées autres activités des secteurs secondaires et tertiaires
 - Industrie

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

Rappel : Les destinations et sous-destinations sont définies au Titre I – Chap I – article 7 du présent règlement

Sont autorisées :

Secteur LA NOBLESSE

- ✓ les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales et de services, selon l'orientation d'aménagement et de programmation OAP n°3 LA NOBLESSE.
- ✓ les constructions à usage d'habitation justifiant d'une existence légale d'une surface de plancher minimale de 50m² à la date d'approbation du PLU,
 - l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et l'édification d'annexes (Titre I – Chap I -art.6 Lexique) est autorisée dans les conditions suivantes :

SDP légale existante A la date approbation PLU	SDP maximale supplémentaire autorisée	Emprise au sol maximale supplémentaire autorisée	Emprise au sol totale maximale (existant+projet)
< ou = 150m ²	40 m ²	50 m ²	300 m ²
> 150 m ²	20 m ²	50 m ²	300 m ²

- ✓ les citernes DECI Défense Extérieure Contre l'Incendie
- ✓ les citernes de combustible
- ✓ les aménagements et constructions destinés à protéger le secteur contre le risque d'inondation
- ✓ l'aménagement d'une passerelle piétonne en traversée du Grand Vallat, selon localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Secteur des BASSES COSTES et CAPELANIERS

- ✓ l'extension des surfaces d'activités artisanales, d'entrepôt et de bureaux existantes, dans la limite de 200m² de SDP supplémentaire.
- ✓
- ✓ les citernes DECI Défense Extérieure Contre l'Incendie
- ✓ les citernes de combustible
- ✓ Les ICPE sont autorisées sous réserve de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.
- ✓

ARTICLE UD-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies au titre I – Chap 3 – article 4 du présent règlement

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

4.1.1 – Emprise au sol

- ✓ Dans le secteur de LA NOBLESSE : Non règlementé
- ✓ Dans le secteur des BASSES COSTES : 40%
- ✓ Dans le secteur des CAPELANIERS : 20%

4.1.2 - Hauteur

Secteur de LA NOBLESSE,

- ✓ la hauteur est limitée à 7m à compter de la cote NGF de la RD559b, telle que définie dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP N°3

Secteur des BASSES COSTES et CAPELANIERS

- ✓ Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres

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

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Secteur de LA NOBLESSE,

- ✓ les constructions nouvelles doivent être implantées suivant l'orientation d'aménagement et de programmation n°3, et doivent respecter l'ancrage défini par ladite orientation.

Secteur des BASSES COSTES et CAPELANIERS

- ✓ l'implantation des constructions nouvelles devra respecter une distance minimale de 5m par rapport à l'emprise de la voie communale.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteur de LA NOBLESSE

- ✓ les constructions nouvelles doivent être implantées suivant l'orientation d'aménagement et de programmation n°3, suivant l'ancrage défini.

Secteur des BASSES COSTES et CAPELANIERS

- ✓ Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée dans les conditions de l'article 4 du chapitre 2 du titre I, soit $L \geq H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4m.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété
Non réglementé.

ARTICLE UD-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies au Titre I – Chap 2 – article 5 du présent règlement

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

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies au Titre I – Chap 2 – article 6 du présent règlement

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

- ✓ Les espaces libres doivent être plantés et faire l'objet d'un traitement paysager.
- ✓ Les aires de stationnement en plein air doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places.

6.2 – Part minimale de surface non imperméabilisée

6.2.1 - Surface non imperméabilisée totale

La surface non imperméabilisée doit couvrir au minimum 10% de l'unité foncière.

6.2.2 – Espaces verts

Sans objet.

ARTICLE UD-7 - STATIONNEMENT

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte du stationnement sont définies au Titre I – Chap.2 – article 7 du présent règlement

SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies au Titre I – Chap 2 – article 8 du présent règlement

ARTICLE UD-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies au Titre I – Chap 2 – article 9 du présent règlement

PROJET

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone correspondant à une zone d'équipements existants dans la partie Nord du village (cimetière, parking...)

Rappel :

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

Tout projet de construction ou d'aménagement doit se conformer au règlement du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt approuvé le 14/04/2014, au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation du Grand Vallat, au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Rappel : Les destinations et sous destinations, sont définies au Titre I – Chap I – article 7 du présent règlement.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article UE2

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

Rappel : Les destinations et sous destinations, sont définies au Titre I – Chap I – article 7 du présent règlement.

- ✓ Les constructions et installations strictement nécessaires à des services publics

ARTICLE UE-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies au Titre I – Chap 2. Article 4 du présent règlement

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementé

4.1.2 - Hauteur

Non réglementé

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

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Non réglementé

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

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

Non réglementé.

ARTICLE UE-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies Titre I –Chap 2 – article 5 du présent règlement.

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

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies au Titre I – Chap 2 – article 6 du présent règlement

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Toutes les surfaces non nécessaires aux équipements publics, seront non imperméabilisées et traitées en espaces verts.

6.2 – Part minimale de surface non imperméabilisée

6.2.1 - Surface non imperméabilisée totale

Non règlementé

6.2.2 – Espaces verts

Toutes les surfaces non nécessaires aux équipements publics, seront non imperméabilisées et traitées en espaces verts.

ARTICLE UE-7 - STATIONNEMENT

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte du stationnement sont définies au Titre I – Chap.2 – article 7 du présent règlement

Non règlementé

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies au Titre I – Chap 2 – article 8 du présent règlement

ARTICLE UE-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies au Titre I – Chap 2 – article 9 du présent règlement

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

CARACTERE DE LA ZONE UM

Il s'agit d'une zone d'habitat diffus qui s'est développée au Nord et au Sud de la Commune, dans des secteurs éloignés du centre-ville, non desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Les secteurs urbanisés sont aujourd'hui classés en zone UM – zone d'Urbanisation Maîtrisée dans laquelle aucune nouvelle construction de maisons individuelles ou collectives ne sera autorisée ; mais qui permettra toutefois une extension limitée des constructions existantes sous conditions.

Rappel :

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

Tout projet de construction ou d'aménagement doit se conformer au règlement du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt approuvé le 14/04/2014, au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation du Grand Vallat, au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Rappel : Les destinations et sous destinations, sont définies au Titre I – Chap I – article 7 du présent règlement.

Sont Interdites :

- ✓ Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- ✓ Les constructions destinées à l'hébergement
- ✓ Les constructions destinées aux commerces et aux activités de services
- ✓ Les constructions destinées autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

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

Rappel : Les destinations et sous destinations, sont définies au Titre I – Chap I – article 7 du présent règlement.

Sont autorisées :

- ✓ A condition de justifier de l'existence légale d'une construction à usage d'habitation sur le terrain à la date d'approbation du PLU :
 - l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et l'édification d'annexes (Titre I – Chap I -art.6 Lexique) est autorisée dans les conditions suivantes :

SDP légale existante A la date approbation PLU	SDP maximale supplémentaire autorisée	Emprise au sol maximale supplémentaire autorisée	Emprise au sol totale maximale (existant+projet)
< ou = 150m ²	40 m ²	50 m ²	300 m ²
> 150 m ²	20 m ²	50 m ²	300 m ²

SDP = Surface De Plancher

- les piscines
- ✓ les citernes DECI Défense Extérieure Contre l'Incendie
- ✓ les citernes de combustible
- ✓ un abri de jardin par unité foncière, de construction non traditionnelle d'une emprise maximale de 6m²,

ARTICLE UM-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

SANS OBJET

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UM-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies au Titre I – Chap 2. Article 4 du présent règlement

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

4.1.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol supplémentaire ne devra pas excéder 50m² et la surface totale d'emprise au sol (existante+projet) ne devra pas excéder 300m².

4.1.2 - Hauteur

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale

- ✓ Usage d'habitation – 6 mètres
- ✓ Usage d'annexe – 4 mètres

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

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- ✓ 100m de l'axe de l'autoroute, hormis pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 15m par rapport à la limite d'emprise
- ✓ 75m de l'axe de la RD559, hormis pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 15m par rapport à la limite d'emprise
- ✓ 15m de l'axe des autres RD
- ✓ 5m par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 4m.

ARTICLE UM-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies au Titre I – Chap 2 – article 5 du présent règlement.

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

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies au Titre I – Chap 2 – article 6 du présent règlement

6.1 – Part minimale de surface non imperméabilisée

6.2.1 - Surface non imperméabilisée totale

La surface non imperméabilisée doit couvrir au minimum 70% de l'unité foncière.

6.2.2 – Espaces verts

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

ARTICLE UM-7 - STATIONNEMENT

Rappel : Les dispositions générales concernant le stationnement, sont définies au Titre I – Chap 2 – article 7 du présent règlement

- ✓ Les aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.
- ✓ Toute suppression de places de stationnement devra faire l'objet d'une compensation sur l'unité foncière, par l'aménagement d'aires de stationnement ou de locaux affectés au stationnement d'une superficie équivalente.

SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UM-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies au Titre I – Chap 2 – article 8 du présent règlement

ARTICLE UM-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies au Titre I – Chap 2 – article 9 du présent règlement

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit de zones insuffisamment équipées qui compte tenu de leur situation sont particulièrement propices à une urbanisation future

Elle comprend :

- ✓ **Une zone 1AUa – LA COLETTE** réservée à la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux. Cette zone fait l'objet d'un Emplacement Réservé.
- ✓ **Une zone 1AUb – LA BARBARIE** qui est affecté d'une servitude au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme. L'aménagement de cette zone se fera dans le cadre d'un projet global, et nécessitera une procédure spécifique pour ouverture à l'urbanisation (déclaration de projet, modification ou révision, ou toute autre procédure d'aménagement en vigueur)
- ✓ **Une zone 1AUc – LE TOC** réservé à la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux et de résidences sociales seniors.

Leur aménagement se fera dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Rappel :

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation se substituent aux Dispositions Particulières de la zone 1AU. Elles définissent les principes généraux permettant l'élaboration d'un projet de qualité, d'une insertion architecturale, urbaine et paysagère, de mixité fonctionnelle et sociale, de qualité environnementale et de prévention des risques. Le schéma d'aménagement précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale, mais laisse la place à l'élaboration d'un véritable projet d'aménagement.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit se conformer au règlement du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt approuvé le 14/04/2014, au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation du Grand Vallat, au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Rappel : Les destinations et sous destinations, sont définies au Titre I – Chap I – article 7 du présent règlement.

ARTICLE 1AU-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les destinations et sous destinations, sont définies au Titre I – Chap I – article 7 du présent règlement.

ARTICLE 1AU3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies au Titre I – Chap 2. Article 4 du présent règlement

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

ARTICLE 1AU5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies Titre I – Chap 2 – article 5 du présent règlement

ARTICLE 1AU6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies au Titre I – Chap 2 – article 6 du présent règlement

ARTICLE 1AU7 - STATIONNEMENT

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte du stationnement sont définies au Titre I – Chap.2 – article 7 du présent règlement

SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies au Titre I – Chap 2 – article 8 du présent règlement

ARTICLE 1AU9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies au Titre I – Chap 2 – article 9 du présent règlement

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit de zones insuffisamment équipées qui compte tenu de leur situation sont particulièrement propices à une urbanisation future ;

Leur ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une procédure spécifique (déclaration de projet, modification ou révision du PLU, ou tout autre procédure d'aménagement en vigueur).

Leur aménagement se fera dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui tient lieu de Dispositions Particulières du règlement.

Elle comprend :

- ✓ **Une zone 2AUa – SAINT JEAN** réservée à la réalisation d'un programme mixte de logements avec servitude d'au minimum 50% de logements locatifs sociaux, et d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ✓ **Une zone 2AUa – LES VANNIERES** réservée à la réalisation d'activités touristiques liées à la viticulture.

Rappel :

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation se substituent aux Dispositions Particulières de la zone 1AU. Elles définissent les principes généraux permettant l'élaboration d'un projet de qualité, d'une insertion architecturale, urbaine et paysagère, de mixité fonctionnelle et sociale, de qualité environnementale et de prévention des risques. Le schéma d'aménagement précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale, mais laisse la place à l'élaboration d'un véritable projet d'aménagement

Tout projet de construction ou d'aménagement doit se conformer au règlement du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt approuvé le 14/04/2014, au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation du Grand Vallat, au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Rappel : Les destinations et sous destinations, sont définies au Titre I – Chap I – article 7 du présent règlement.

ARTICLE 1AU-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les destinations et sous destinations, sont définies au Titre I – Chap I – article 7 du présent règlement.

ARTICLE 2AU3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies au Titre I – Chap 2. Article 4 du présent règlement

ARTICLE 2AU5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies Titre I – Chap 2 – article 5 du présent règlement

ARTICLE 2AU6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies au Titre I – Chap 2 – article 6 du présent règlement

6.1 – Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations

Les espaces libres de toutes constructions ou aménagements destinés à l’implantation des hébergements de loisirs, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et faire l’objet d’un traitement paysager.

ARTICLE 2AU7 - STATIONNEMENT

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte du stationnement sont définies au Titre I – Chap.2 – article 7 du présent règlement

SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d’accès sont définies au Titre I – Chap 2 – article 8 du présent règlement

ARTICLE 2AU9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d’accès sont définies au Titre I – Chap 2 – article 9 du présent règlement

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A correspond aux espaces de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- ✓ Un secteur Aa correspondant à la Plaine des Paluns, dans laquelle la hauteur des constructions est limitée
- ✓ Un secteur Abio – zone agricole à vocation de réserve de biodiversité devant permettre les continuités écologiques
- ✓ Un secteur Ac – correspondant à l'emprise des caves coopératives existantes devant permettre leur évolution ou leur extension
- ✓ Un secteur Ap – correspondant à une zone agricole protégée pour la qualité du paysage, (socle du village au Nord, et entrée du village au Sud Est)

Rappel :

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

Tout projet de construction ou d'aménagement doit se conformer au règlement du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt approuvé le 14/04/2014, au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation du Grand Vallat, au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Rappel : Les destinations et sous destinations, sont définies au Titre I – Chap I – article 7 du présent règlement.

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A-2.

En particulier, l'extraction et l'apport de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation y sont interdits.

Dans les zones Aa et Ap, les panneaux solaires et photovoltaïques sur toiture et au sol, sont interdits afin de préserver les perspectives paysagères.

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

Rappel : Les destinations et sous destinations, sont définies au Titre I – Chap I – article 7 du présent règlement.

2.1 Dans la zone A et le secteur Aa

Peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserves de conditions particulières :

2.1.1.A condition qu'ils soient **directement nécessaires à l'exploitation agricole** (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone :

- ✓ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
 - devront être regroupées dans la mesure du possible autour du siège d'exploitation.
 - en cas d'impossibilité, leur implantation devra être justifiée notamment au regard de l'impact du projet sur l'occupation du sol et l'intégration dans le site
- ✓ les constructions à usage d'habitation si la présence constante sur le site d'exploitation est justifiée,
- ✓ l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et l'édification d'annexes (Titre I – Chap I -art.6 Lexique) est autorisée dans les conditions suivantes :

SDP légale existante A la date approbation PLU	SDP maximale supplémentaire autorisée	Emprise au sol maximale supplémentaire autorisée	Emprise au sol totale maximale (existant+projet)
< ou = 150m ²	40 m ²	50 m ²	300 m ²
> 150 m ²	20 m ²	50 m ²	300 m ²

les annexes des constructions existantes devront être implantées à 20 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.

- ✓ les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail
- ✓ les installations classées pour la protection de l'environnement en lien avec les activités agricoles (L111.3 du Code de l'Environnement) sous réserve de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement et de ne pas entraîner de nuisances ;
- ✓ l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation et le type de culture. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- ✓ les piscines dans la limite de 50 m² de superficie de bassin, sous réserve d'être implantées à 20 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante,
- ✓ les citernes DECI Défense Extérieure Contre l'Incendie
- ✓ les citernes de combustible
- ✓ un abri de jardin par unité foncière, de construction non traditionnelle d'une emprise maximale de 6m², et sous réserves d'être implantés à 20mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.

2.1.2 - .A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- ✓ les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

En cas de terrassements dans la pente, les restanques seront séparées

- par des talus (PENTE 3 POUR 2 BASE/HAUTEUR) pour garantir la stabilité, et une re-végétalisation à minima par une strate herbacée sera effectuée)
- Ou par un mur de soutènement qui devra être inférieur ou égal à 2m pour s'intégrer dans le paysage.

Lors des travaux de mise en culture, les fours à cade et l'ensemble des éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage du PLU et dans le présent règlement seront préservés.

Tout projet d'aménagement agricole et forestier soumis à autorisation d'urbanisme, doit notamment comporter :

- un plan topographique de la parcelle établi et signé par un professionnel,
- une coupe présentant le Terrain Naturel et le Terrain Fini
- un descriptif des matériaux mis en place et des aménagements réalisés – une attention particulière sera portée sur l'intégration du projet d'aménagement dans le paysage.

2.1.3. Pour les constructions à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole, justifiant d'une existence légale d'une surface de plancher minimale de 50m² à la date d'approbation du PLU, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole,

- ✓ l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et l'édification d'annexes (Titre I – Chap I -art.6 Lexique) est autorisée dans les conditions suivantes :

SDP légale existante A la date approbation PLU	SDP maximale supplémentaire .autorisée	Emprise au sol maximale supplémentaire autorisée	Emprise au sol totale maximale (existant+projet)
< ou = 150m ²	40 m ²	50 m ²	300 m ²
> 150 m ²	20 m ²	50 m ²	300 m ²

Les annexes des constructions existantes devront être implantées à 20 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.

- ✓ les piscines dans la limite de 50 m² de superficie de bassin, sous réserve d'être implantées à 20 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante,
- ✓ les citernes DECI Défense Extérieure Contre l'Incendie
- ✓ les citernes de combustible
- ✓ un abri de jardin par unité foncière, de construction non traditionnelle d'une emprise maximale de 6m², et sous réserves d'être implantés à 20mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.

2.2 – Dans le secteur Abio,

Aucune nouvelle construction ou installation ne peut être envisagée, seule l'activité agricole est autorisée et doit préserver la bio-diversité et les corridors écologiques.

2.2.1. Toutefois, dans le cas d'une construction existante légale liée à l'activité agricole, et à condition d'être regroupés autour des bâtis agricoles existants :

- ✓ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- ✓ l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et l'édification d'annexes (Titre I – Chap I -art.6 Lexique) est autorisée dans les conditions suivantes :

SDP légale existante A la date approbation PLU	SDP maximale supplémentaire .autorisée	Emprise au sol maximale supplémentaire autorisée	Emprise au sol totale maximale (existant+projet)
< ou = 150m ²	40 m ²	50 m ²	300 m ²
> 150 m ²	20 m ²	50 m ²	300 m ²

Les annexes des constructions existantes devront être implantées à 20 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.

- ✓ l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation et le type de culture. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- ✓ les piscines dans la limite de 50 m² de superficie de bassin, sous réserve d'être implantées à 20 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante,
- ✓ les citernes DECI Défense Extérieure Contre l'Incendie
- ✓ les citernes de combustible
- ✓ un abri de jardin par unité foncière, de construction non traditionnelle d'une emprise maximale de 6m², et sous réserves d'être implantés à 20mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.

2.2.2. Pour les constructions à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole, justifiant d'une existence légale d'une surface de plancher minimale de 50m² à la date d'approbation du PLU, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole,

- ✓ l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et l'édification d'annexes (Titre I – Chap I -art.6 Lexique) est autorisée dans les conditions suivantes :

SDP légale existante A la date approbation PLU	SDP maximale supplémentaire .autorisée	Emprise au sol maximale supplémentaire autorisée	Emprise au sol totale maximale (existant+projet)
< ou = 150m ²	40 m ²	50 m ²	300 m ²
> 150 m ²	20 m ²	50 m ²	300 m ²

Les annexes des constructions existantes devront être implantées à 20 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.

- ✓ les piscines dans la limite de 50 m² de superficie de bassin, sous réserve d'être implantées à 20 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante,
- ✓ les citernes DECI Défense Extérieure Contre l'Incendie
- ✓ les citernes de combustible

- ✓ un abri de jardin par unité foncière, de construction non traditionnelle d'une emprise maximale de 6m², et sous réserves d'être implantés à 20mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.

**2.3 – Dans le secteur Ac,
Sont autorisées**

- ✓ Les constructions, installations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de la cave coopérative.
- ✓ Les ICPE sont autorisées sous réserve de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

2-4 – Dans le secteur Ap,

Aucune construction nouvelle ou extension ne sera autorisée; la restauration des constructions existantes légales à usage d'habitation, bâtiment agricole et restanques existantes devra être réalisée dans un souci d'insertion et de qualité en tenant compte de la valeur architecturale et paysagère de l'ensemble.

ARTICLE A-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies au Titre I – Chap 2 – article 4 du présent règlement.

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

4.1.1 – Emprise au sol

- ✓ **Pour les bâtiments agricoles** : Non règlementé.
- ✓ **Pour les bâtiments à usage d'habitation** : L'emprise au sol supplémentaire ne devra pas excéder 50m² et la surface totale d'emprise au sol (existante+projet) ne devra pas excéder 300m².
- ✓ **Dans le secteur Ac** : Non règlementé
- ✓ **Dans le secteur Ap**, aucune emprise au sol supplémentaire ne pourra être autorisée.

4.1.2 - Hauteur

Les constructions à destination d'habitation ne peuvent excéder **une hauteur de 6 mètres**

Les constructions à destination d'exploitation agricole ne peuvent excéder :

- ✓ **dans la zone A** une hauteur **maximale de 7,5 mètres**, exceptionnellement et en cas de justification technique, cette hauteur maximale peut être dépassée mais doit prendre en compte la qualité du paysage environnant
- ✓ **dans le secteur Aa**, une **hauteur maximale de 6m**
- ✓ **dans le secteur Ac**, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 9 mètres.

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

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou leur extension doivent être implantées à une distance minimale de :

- ✓ 100m de l'axe de l'autoroute, hormis pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 15m par rapport à la limite d'emprise
- ✓ 75m de l'axe de la RD559, hormis pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 15m par rapport à la limite d'emprise.
- ✓ 15m de l'axe des autres RD
- ✓ 5m par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer

Dans le secteur Ac , il pourra être fait application de l'article L111-10 du Code de l'Urbanisme

Article L111-10

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

4.2.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale (L) de la limite séparative au moins égale à 4m.

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

Les règles d'implantation doivent respecter les dispositions de l'article 2 ci-avant.

ARTICLE A-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies au Titre I – Chap 2 – article 5 du présent règlement.

5.1.Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments si elles sont mises en oeuvre. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés en pierres sèches sans liant.

Les clôtures pourront être composées

- Soit par un mur bahut de 0,60m surmonté d'une grille ou grillage, et éventuellement doublé d'une haie végétale, le tout n'excédant pas 1,80m
- Soit par un grillage éventuellement doublé de haie végétale, le tout n'excédant pas 1,80m
- Le long des ruisseaux, les clôtures seront grillagées sans mur bahut
- Les palissades ou matériaux occultant quelle que soit leur texture, sont interdits

Dans les secteurs Abio, elles devront être impérativement composées d'un grillage sans mur bahut, mailles de 10cmX10cm permettant la circulation de la petite faune.

Dans les zones basses hydrographiques et zones inondables, elles devront être impérativement composées d'un grillage souple sans mur bahut, mailles de 10cmX10cm permettant la transparence hydraulique.

5.2 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies au Titre I – Chap 2 – article 6 du présent règlement.

L'étude environnementale a repéré une espèce protégée – le liseron duveté – figuré sur le plan de zonage du PLU en secteur Abio. Cette espèce doit être préservée et prise en compte dans les demandes d'autorisation de défrichement préalable à tous travaux de mise en culture.

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

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies au Titre I – Chap 2 – article 6 du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations

Les constructions, installations et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les arbres et les haies.

Les plantations et les haies doivent être composées d’essences locales diversifiées pour préserver la richesse écologique. Une palette végétale herbacée, arbustive et arborescente locales, adaptée au climat et au sol, et peu consommatrice en eau et non allergène et peu combustible.*

ARTICLE A-7 - STATIONNEMENT

- ✓ Les aires de stationnement devront être aménagées sur l’unité foncière.
- ✓ Toute suppression de places de stationnement devra faire l’objet d’une compensation sur l’unité foncière, par l’aménagement d’aires de stationnement ou de locaux affectés au stationnement d’une superficie équivalente.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d’accès sont définies au Titre I – Chap 2 – article 8 du présent règlement

ARTICLE A-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d’accès sont définies au Titre I – Chap 2 – article 9 du présent règlement.

ANNEXE 1

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

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI. Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

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

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole.

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition. Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles.
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...).
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété.

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

**TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

PROJET

CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond aux espaces de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages

Elle comprend :

- ✓ un secteur Nbio, zone naturelle et forestière à vocation de réserve de biodiversité devant permettre les continuités écologiques
- ✓ un secteur Np, Npaysage - zone forestière ayant un fort impact en terme de paysage en socle Sud du village, à préserver mais constituée de pins fortement dégradés
- ✓ un secteur Ns, correspond à l'emprise du complexe sportif du Défends

Rappel :

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

Tout projet de construction ou d'aménagement doit se conformer au règlement du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt approuvé le 14/04/2014, au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation du Grand Vallat, au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Rappel : Les destinations et sous destinations, sont définies au Titre I – Chap I – article 7 du présent règlement.

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N-2.

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

Rappel : Les destinations et sous destinations, sont définies au Titre I – Chap I – article 7 du présent règlement.

2.1 - Dans la zone N, seules peuvent être autorisées :

- ✓ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt
- ✓ à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, de justifier de l'existence légale d'une construction à usage d'habitation d'une surface de plancher minimale de 50 m² sur le terrain à la date d'approbation du PLU, est autorisée dans les conditions suivantes :
 - L'extension des habitations existantes et l'édification d'annexes (Titre I-Chap I- Art 6 Lexique),

SDP légale existante A la date approbation PLU	SDP maximale supplémentaire autorisée	Emprise au sol maximale supplémentaire autorisée	Emprise au sol totale maximale (existant+projet)
< ou = 150m ²	40 m ²	50 m ²	300 m ²
> 150 m ²	20 m ²	50 m ²	300 m ²

Les annexes devront être implantées à 20 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.

- ✓ les piscines dans la limite de 50 m² de superficie de bassin, sous réserve d'être implantées à 20 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante,
- ✓ les citernes DECI Défense Extérieure Contre l'Incendie
- ✓ les citernes de combustible
- ✓ un abri de jardin par unité foncière, de construction non traditionnelle d'une emprise maximale de 6m², et sous réserves d'être implantés à 20mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.

2.2. Dans le secteur Nbio

- ✓ aucune nouvelle construction ou installation ne peut être envisagée, afin de préserver la bio-diversité et les corridors écologiques.

2.3 . Dans le secteur Np,

Ce secteur est réservé à la réhabilitation de l'espace paysager situé en socle du village, par la création de restanques en pierres sèches, et la plantation d'espèces arborées méditerranéennes : oliviers, amandiers, figuiers...

- ✓ aucune construction ou installation ne sera autorisée

2.4 . Dans le secteur Ns,

Sont autorisés

- ✓ les constructions et aménagements à usage d'équipements sportifs et d'accompagnement liés au fonctionnement de l'activité sportive
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol directement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE N-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

4.1.1 – Emprise au sol

- ✓ **Pour les bâtiments à usage d'habitation** : L'emprise au sol supplémentaire ne devra pas excéder 50m² et la surface totale d'emprise au sol (existante+projet) ne devra pas excéder 300m².
- ✓ Pour les bâtiments et installations nécessaires à **l'entretien et à l'exploitation de la forêt** : l'emprise au sol n'est pas réglementée,
- ✓ **En secteur Ns**, aucune réglementation
- ✓ **En secteur Nbio**, aucune emprise au sol supplémentaire ne sera autorisée.

4.1.2 - Hauteur

- ✓ Les constructions à destination d'habitation ou d'exploitation forestière ou agricole, ne peuvent excéder une hauteur maximale de 6 mètres.
- ✓ En zone Ns, la hauteur n'est pas réglementée.

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

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou leur extension doivent être implantées à une distance minimale de :

- ✓ 100m de l'axe de l'autoroute, hormis pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 15m par rapport à la limite d'emprise.
- ✓ 15m de l'axe des routes départementales
- ✓ 5m par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer

4.2.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- ✓ Les constructions autorisées doivent être implantées à une distance minimale (L) de la limite séparative soit au moins égale à 4m.

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

Non réglementé.

ARTICLE N-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies au titre I – chapitre 2- article 5 du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- ✓ Dans le secteur Ns, le revêtement des toitures peut être constitué de bardage.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments si elles sont mises en oeuvre.

Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés en pierres sèches sans liant.

Les clôtures pourront être composées

- ✓ Soit par un mur bahut de 0,60m surmonté d'une grille ou grillage, et éventuellement doublé d'une haie végétale, le tout n'excédant pas 1,80m
- ✓ Soit par un grillage éventuellement doublé de haie végétale, le tout n'excédant pas 1,80m
- ✓ Le long des ruisseaux, les clôtures seront grillagées sans mur bahut
- ✓ Les palissades ou matériaux occultant quelle que soit leur texture, sont interdits

Dans les secteurs Nbio,

- ✓ elles devront être impérativement composées d'un grillage sans mur bahut, mailles de 10cmX10cm permettant la circulation de la petite faune.

Dans les zones basses hydrographiques et zones inondables,

- ✓ elles devront être impérativement composées d'un grillage souple sans mur bahut, mailles de 10cmX10cm permettant la transparence hydraulique.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

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

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies au Titre I – Chap. 2 – article 6 du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

- ✓ Les constructions autorisées, installations et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les arbres et les haies.
- ✓ Les plantations et les haies doivent être composées d'essences locales diversifiées pour préserver la richesse écologique, mais doivent toutefois prendre en compte les dispositions du règlement du PPRIF.
- ✓ L'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement, recommande la plantation d'espèces herbacées, arbustives et arborescentes locales, adaptées au climat et au sol, peu consommatrices en eau et non allergènes et peu combustibles.

ARTICLE N-7 - STATIONNEMENT

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du stationnement, sont définies au Titre I – Chap.2 – article 7 du présent règlement.

- ✓ Les aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.
- ✓ Toute suppression de places de stationnement devra faire l'objet, sur l'unité foncière, d'une compensation par l'aménagement d'aires de stationnement ou de locaux affectés au stationnement d'une superficie équivalente.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies au Titre I – Chap.2 – article 8 du présent règlement.

ARTICLE N-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies au Titre I – Chap.2 – article 9 du présent règlement.