



Modification n°3 du PLU
Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 4
Règlement

REVISION DU POS – ELABORATION DU PLU

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2008
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2012
Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2009
Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2011
Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 juin 2012
Modification simplifiée n°4 : sans objet
Modification simplifiée n°5 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 octobre 2015
Modification simplifiée n°6 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 juillet 2015
Modification simplifiée n°7 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2016
Modification simplifiée n°8 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2016
Modification simplifiée n°9 : sans objet
Modification simplifiée n°10 : sans objet
Révision allégée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 4 février 2020
Modification n°2 : sans objet
Modification n°3 : approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 novembre 2023

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IUA	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIUA	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIIUA	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1UZ	72
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2UZ.....	77
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	82
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	82
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	84
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU	86
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	88
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	88
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	94
ANNEXES AU REGLEMENT	99

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur toute la totalité du territoire de la commune de Cogolin.

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme :

- Le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols¹, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.
- Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L 123-1 et avec leurs documents graphiques.

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du chapitre I, du titre I, du livre 1er du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles L 111-7 à L 111-11 du Code de l'Urbanisme et des dispositions dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R 111-1.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques notamment celles relatives :

- Aux périmètres et zones visés à l'article R 123-13 (périmètre du site classé, servitudes d'utilité publique, périmètre de droit de préemption, annexes sanitaires, etc...) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, dans les annexes ;
- Aux servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en annexe ;
- A l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;
- Aux espaces boisés et à boiser classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, ...

Enfin, il est précisé que chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives au coefficient d'occupation des sols, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

ARTICLE 3 – RAPPEL DES PROCEDURES

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles R 442-2 ou R 442-3 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation préalable instituée par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du Code Forestier.

¹ Se reporter à la définition dans le lexique en annexe

5. Les publicités enseignes et pré-enseignes sont soumises aux dispositions prises par Arrêté Municipal du 28 avril 1994, n° 94/49 et portant réglementation de la publicité extérieure, des enseignes et pré enseignes sur le territoire de la commune de Cogolin.

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions de différents chapitres du titre II sont les suivantes :
 - La zone IUA
 - La zone IIUA
 - La zone IIIUA
 - La zone UB avec trois secteurs UBa, (UBa1, UBa2, UBa3, UBa4), UBb et UBc
 - La zone UC
 - La zone UD avec un secteur Uda.
 - La zone UE avec quatre secteurs UEa, UEb, UEbs et UEc
 - La zone UF avec un secteur UFc
 - La zone UG avec quatre secteurs UGa et UGb UGc UGd
 - La zone UT
 - La zone 1UZ avec deux secteurs 1UZa et 1UZb
 - La zone 2UZ
2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions de différents chapitres du titre III sont les suivantes :
 - La zone 1AU
 - La zone 2AU
 - La zone 3AU
3. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV est la suivante :
 - La zone A avec un secteur Ap
4. La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V est la suivante :
 - la zone N, avec huit secteurs Nc, Nca, Nt, Nd, Né, Nedf, Nj, Nci.
5. Les emplacements réservés aux voies bâtiments ouvrages et équipements publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts sont consignés dans la liste annexée au plan local d'urbanisme conformément à l'article R 123-24 du Code de l'Urbanisme ; ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.
6. Les terrains classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont représentés aux plans de zonage par un quadrillage orthogonal surchargé de cercles, conformément à la légende.

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

1. En application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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, ainsi qu'à l'exception des dispositions visées à l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION DE LOCAUX A LA SUITE D'UN SINISTRE

Dans les zones agricoles et naturelles, pour une construction ayant une existence légale, la reconstruction à l'équivalent des surfaces de planchers détruites à la suite d'un sinistre (incendie, séisme, inondation, ...) peut être autorisée, sous réserve de la bonne insertion dans l'environnement, à la condition que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant

une destination identique à celle antérieure et qu'elle soit réalisée par le propriétaire sinistré ou ses ayant droits à titre gratuit dans le cadre d'un permis de construire dont la demande doit être déposée dans un délai de cinq ans suivant la date du sinistre.

ARTICLE 7 – LOTISSEMENTS APPROUVES DONT LES REGLES D'URBANISME SONT MAINTENUES

Conformément à l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme, « Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur »

Ainsi, les règles d'urbanisme contenues dans les cahiers des charges ou les règlements approuvés continuent de s'appliquer en ce qui concerne les lotissements suivants :

- Domaine des Cèdres / permis de lotir 083042 88XL002 - Arrêté municipal n° 041/2000 du 15 mai 2000 ;
- Les hauts du Canadel : permis de lotir 083042 91XL001 - Arrêté municipal n° 353/2002 du 30 août 2002 ;
- Les Hauts de Trémouriès : permis de lotir 083042 91XL002 - Arrêté municipal n° 2003/050 du 21 mars 2003 ;
- Les Mimosas : permis de lotir 083042 95XL001 - Arrêté municipal n° 2005/448 du 21 octobre 2005.

ARTICLE 8 – DETACHEMENT DE PARCELLE

Pour être constructibles, les parcelles issues d'un détachement, outre les dispositions du présent règlement, et notamment celle visées à l'article 4 « desserte et réseaux » de chaque zone et secteur, doivent satisfaire aux dispositions de l'article L.315-1 du code de l'urbanisme et à celles des règlements sanitaires.

ARTICLE 9 – ACCES AU DOMAINE PUBLIC MARITIME

Conformément aux dispositions de la loi 86-2 du 3 janvier 1986 portant sur l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, toutes dispositions doivent être prises pour assurer l'accès de chacun au domaine public maritime.

ARTICLE 10 – ASPECTS EXTERIEURS

Les couleurs devront respecter le nuancier annexé au PLU et consultable en mairie.

Clôtures

Les clôtures situées en limite des Routes Départementales 61, 98, 98a, 558 et 559 sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R-421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 11 – VOIES BRUYANTES

Dans une bande :

- de 30 ou 250 mètres comptée à partir du bord extérieur de la chaussée de la RD98 / RD 559, classée voie bruyante de type 2, 3 ou 4 selon les tronçons ;
- de 30 ou 100 mètres comptée à partir du bord extérieur de la chaussée de la RD48, classée voie bruyante de type 3 ou 4 selon les tronçons ;
- de 30 ou 100 mètres comptée à partir du bord extérieur de la chaussée de la RD98a, classée voie bruyante de type 2 ou 3 selon les tronçons ;
- de 30 m ou 100 m de la RD 558, classée voie bruyante de type 3 ou 4 selon les tronçons ;
- de 100 mètres comptés à partir du bord extérieur de la chaussée de la RD61, classée voie bruyante de type 3 ;

Les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 et aux Arrêtés Ministériels des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995 et de l'Arrêté Préfectoral du 7 juin 2000.

ARTICLE 12 – OUVRAGES TECHNIQUES

1. Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour le gaz et l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles, etc.

2. En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, ils peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement. Ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans la mesure ces limites techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son choix d'implantation, et à l'autorité administrative de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité du site environnant.

ARTICLE 13 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

Lorsqu'une construction existante² n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone ou au secteur, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 14 - CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL

Les constructions en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait en limite séparative et dans la bande de retrait par rapport à l'alignement³ de la voie ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire prendra les mesures nécessaires pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

ARTICLE 15 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES BATIMENTS OUVRAGES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Les dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12, 13, et 14 énoncées dans chacune des zones ne s'appliquent pas aux bâtiments ouvrages et équipements publics ou d'intérêt publics

ARTICLE 16 – CONSTRUCTIONS, OUVRAGES TECHNIQUES ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10, 14 énoncées dans chacune des zones ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Ouvrages du réseau public de transport d'électricité RTE :

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (alinéa 4 de l'article R151-27 du CU), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (alinéa 4 de l'article R151-28 du CU). A ce titre, les ouvrages RTE correspondent à des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

a) Pour les lignes électriques HTB :

- ces constructions et installations nécessaires sont autorisées dans l'ensemble des zones Uf, A, Ap, N, Nedf : les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés pour ces constructions et installations dans l'ensemble des zones Uf, A, Ap, N, Nedf.

² Se reporter à la définition dans le lexique en annexe

³ Se reporter à la définition dans le lexique en annexe

- La hauteur n'est pas réglementée pour ces constructions et installations dans l'ensemble des zones Uf, A, Ap, N, Nedf.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ligne sde transport « HTB » (50kv).

b) Pour les postes de transformation :

Les règles relatives à la hauteur, aux types de clôtures, l'aspect extérieur des constructions, l'emprise au sol, les conditions de desserte (accès, voirie, réseaux), l'implantation par rapport aux voies ou aux limites, stationnement, espaces libres... ne s'appliquent pas aux postes de transformation.

ARTICLE 17 – PROTECTION ET ENTRETIEN DE LA RYPISYLVE

Le long des berges des rivières la Giscle, la Môle et du ruisseau Grenouille, tels que figurés aux documents graphiques du PLU :

- une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de 3m de large de part et d'autre du lit majeur ;
- à l'intérieur de cette marge de recul doit être réservé un libre passage permettant l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien et d'aménagements ;
- les clôtures et autres ouvrages y sont soumis à autorisation ;

ARTICLE 18 – CHANGEMENT DE DESTINATION DU BATI AGRICOLE AYANT UN INTERET PATRIMONIAL OU PAYSAGER

Conformément à l'article R.123-12 2 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU peuvent faire apparaître *« dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole »*.

A ce titre, le PLU identifie 5 bâtiments remarquables en zone agricole, qui sont par ailleurs spécifiquement identifiés sur les documents graphiques du PLU :

- La bastide de Portonfus ;
- La Bastide et le Moulin de Trémourès ;
- Le château Saint Maur ;
- Le château des Garcinières.

ARTICLE 19 – AUTRES BÂTIMENTS A CARACTERE PATRIMONIAL, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Conformément à l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut *« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »*.

A ce titre, le PLU identifie :

- 7 bâtiments remarquables situés en zone naturelle ; ces bâtiments pouvant bénéficier d'une extension de 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; sous réserve d'une insertion paysagère et architecturale de qualité.
 - La vieille bastide lieudit « les Vergerets » (parcelle AY81) ;
 - Le Mas des Mûriers lieu dit l'Amirauté (parcelle A233) ;
 - La bastide des Caramagnols lieu dit « le Canadel » (parcelle B639) ;
 - La maison de caractère lieu dit « Val d'Astier » (parcelle C579) ;
 - Le moulin de la Giscle « Maudinade » (parcelle A210)
 - L'ancienne maison de Maître « Maudinade » (parcelle A778)
 - L'ancien bâtiment des Mines lieu dit l'Argentièrre (parcelle AC41)
- et 2 éléments de patrimoine :
 - La tombe du Canadel ;
 - La chapelle de Notre Dame des Salles.

ARTICLE 20 – PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

Certaines parties du territoire sont concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation. Se référer à l'Arrêté Préfectoral en date du 30 décembre 2005, portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation (PPR), lié à la présence des rivières la Giscle, la Môle et la Grenouille sur le territoire de la commune de Cogolin. Le PPRi dans sa totalité est annexé au PLU.

Le présent règlement n'a pas pour effet de rendre caduques les décisions prises préalablement par l'Etat, notamment celles relatives aux secteurs où l'Etat a préconisé des travaux hydrauliques dans le cadre de la gestion du risque inondation.

ARTICLE 21 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Confère article L151-30 et suivants du code de l'urbanisme et consulter l'article 12 de toutes les zones.

ARTICLE 22 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS ET DIVISIONS

En application de l'article R151-21, Troisième alinéa : « *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* ».

⇒ Le PLU s'y oppose en zones UC, UD et UE. Dans ces zones, les règles du PLU s'appliquent à chaque lot.

ARTICLE 23 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Définition :

- Une surface imperméabilisée est une surface sur laquelle l'eau de pluie ne peut plus s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments (constructions, piscines, terrasses...) ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (toitures, toitures terrasses, bitume, enrobé, bi couche, asphalte, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.) et les sols stabilisés (matériaux compactés).
- Afin d'inciter à la désimperméabilisation et à l'utilisation de revêtements perméables (revêtements de type enrobé drainant, béton poreux, pavé drainant/enherbé...), les surfaces réalisées avec ce type de matériaux (places de parking, voies d'accès, ...) sont comptées comme des surfaces perméables.
- Les stationnements seront préférentiellement réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables.
- Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction pourront prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toiture à destination de l'arrosage de jardin.

Compensation à l'imperméabilisation

Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Les aménagements n'ayant aucune incidence nouvelle sur l'imperméabilisation du sol seront dispensés de toutes mesures compensatoires.

Les imperméabilisations nouvelles doivent être compensées par la mise en œuvre d'un volume de rétention, proportionnel aux surfaces nouvellement imperméabilisées.

- Soit le projet est soumis à la loi sur l'eau et respectera la doctrine MISEN du Var en Vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation (documents en vigueur consultables sur le site internet de la Préfecture du Var et version 2022 annexée au présent PLU)
- Soit le projet n'est pas soumis à la loi sur l'eau et respectera le ratio de compensation suivant : **100 litres de rétention par m² nouvellement imperméabilisé.**

Le calcul appliqué pour la définition du volume de rétention est le suivant :

(Surface imperméabilisée nouvellement créée en m² x 100 litres) / 1000 = Volume de rétention en m³

L'orifice de fuite du système de rétention présentera un diamètre de 60 mm.

Conception des ouvrages de compensation

Les mesures compensatoires seront exécutées sous forme de techniques dites « alternatives » qui reposent sur l'idée de capter l'eau de ruissellement au plus près de sa source émettrice en mettant en œuvre une captation des eaux pluviales pour les restituer à débit limité vers le milieu naturel.

Ces aménagements sont autorisés dans toutes les zones y compris dans les espaces verts de pleine terre et doivent être adaptés aux caractéristiques du projet et à l'importance des débits de rejet.

L'aménagement retenu fait l'objet d'une description dans la demande d'autorisation d'urbanisme et d'un avis du gestionnaire pour validation. Cet aménagement comportera :

- Un système de collecte des eaux pluviales (gouttières, collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, ...) collectant les eaux de toutes les surfaces imperméabilisées. A noter que l'évacuation des eaux pluviales des terrasses situées en toiture (tropéziennes, souleillados, ...) est interdite en façade (barbacane interdite) et que la collecte d'eau de pluie en aval des toitures est imposée pour tout projet de plus de 20m² d'emprise au sol⁴.
- Un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration, dimensionnés pour retenir l'intégralité des eaux pluviales collectées
- Un dispositif d'évacuation dans le milieu naturel ou le réseau pluvial de la surverse du système de rétention/infiltration. Les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts⁵ afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.

De nombreuses techniques existent dont les noues et bassins à ciel ouverts ou couverts, les tranchées d'infiltration, les tranchées drainantes, les puits d'infiltration, les structures filtrantes enterrées, systèmes carrossables, les cuves et citernes enterrées, les bassins avec ballast à l'intérieur, etc.

Les ouvrages de rétention /infiltration devront être situés au point bas des surfaces aménagées.

Le maître d'ouvrage est tenu à l'obligation de bon fonctionnement et d'entretien des aménagements compensatoires (collecte, rétention, infiltration et évacuation) afin d'assurer le maintien de leur efficacité dans le temps et d'éviter la prolifération des gîtes larvaires des moustiques.

En cas de projet d'aménagement d'ensemble, la compensation à l'imperméabilisation pourra être envisagée à une échelle globale (échelle du projet d'aménagement voire de la zone).

Dans ce cas les ouvrages créés devront être dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par la voirie et les espaces communs ainsi que les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot. La compensation des lots pourra être intégrée à la compensation des espaces communs ou réalisée à la parcelle.

Evacuation des eaux pluviales

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

Tout rejet dans le réseau pluvial des routes départementales est soumis à autorisation du Département. De plus, le débit rejeté ne doit pas être supérieur à celui existant avant aménagement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Application et exceptions

Ces dispositions s'appliquent :

- à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres). Le système de compensation à l'imperméabilisation est détaillé dans la demande d'autorisation déposée (localisation sur plan masse et note de calcul dans la notice technique).
- aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme créant une nouvelle imperméabilisation,
- aux travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement privés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux imperméabilisations nouvelles inférieures à 20 m².
- aux bâtiments techniques agricoles et à leurs extensions.
- aux infrastructures routières départementales.

Le système de compensation à l'imperméabilisation est détaillé dans la demande d'autorisation déposée (localisation sur plan masse et note de calcul dans la notice technique).

Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (démolition des structures porteuses du bâtiment), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.

⁴ Se reporter à la définition dans le lexique en annexe

⁵ Se reporter à la définition dans le lexique en annexe

Ainsi :

Constructions existantes : Il est retenu de ne pas imposer de prescription pluviale sur l'existant pour la compensation de l'imperméabilisation.

Démolition – reconstruction : les opérations de renouvellement de l'existant seront traitées, au-delà d'une surface de 100m², comme des opérations neuves pour la compensation à l'imperméabilisation.

Opérations neuves :

- Pour toute nouvelle construction de plus de 20m² de surface imperméabilisée : compensation imposée
- En cas d'extension de plus de 20 m² d'une construction existante⁶ : seule l'extension est à compenser
- En cas d'extension de moins de 20 m² d'une construction existante : pas de compensation
- En cas de création d'annexes⁷, piscines... de plus de 20 m² cumulés : seules les nouvelles surfaces imperméabilisées sont à compenser
- En cas de création d'annexes, piscines... de moins de 20 m² cumulés : pas de compensation

ARTICLE 24 – GESTION DU RISQUE INCENDIE

Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral en vigueur portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie, figurant dans les annexes au présent règlement.

Les autorisations et utilisations du sol admises dans l'ensemble des zones du PLU ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme.

En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R111-5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours. Il conviendra de créer une Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) ajustée aux besoins des installations et équipements existants et futurs.

La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, il est prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral. Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé figurant dans les annexes au présent règlement.

⁶ Se reporter à la définition dans le lexique en annexe

⁷ Se reporter à la définition dans le lexique en annexe

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IUA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone qui présente un caractère architectural bien affirmé. Elle a vocation de zone d'habitat, de commerces et de services.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IUA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article IUA2 ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.).

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article IUA2.

Installations et travaux divers

- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE IUA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique ;
- les constructions à usage artisanal dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- les reconstructions, restaurations, extensions et aménagements des bâtiments existants. Toutefois des constructions neuves peuvent être autorisées sur des parcelles non bâties afin de prolonger ou de reconstituer des alignements de rue.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IUA3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE IUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduelles, être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

Les eaux résiduelles doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Il est impératif de se reporter à l'article 23 des dispositions générales du titre I du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

Les eaux de vidange des piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations de caractéristiques suffisantes vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE IUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE IUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions et aménagements susceptibles d'être autorisées en application de l'article IUA 2 doivent respecter les limites d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2. Dans le cas de création ou d'extension de bâtiments, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou en prenant comme alignement le nu des façades existantes.

6.3. Toutefois, des retraits peuvent être admis voir imposées pour tout ou partie de la construction afin de permettre la réalisation d'aménagements urbains tels que placette, carrefour, plantations, etc. ainsi que pour la réalisation d'aire de stationnement ou d'accès à un garage.

6.4. Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation énoncées ci-dessus dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis une voie ou un espace public

ARTICLE IUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions et aménagements susceptibles d'être autorisées en application de l'article IUA2 doivent respecter les limites d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives.

7.2. Dans le cas de création ou d'extension de bâtiments, les constructions doivent être implantées dans le prolongement des façades existantes.

7.3. Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation énoncées ci-dessus dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis une voie ou un espace public.

ARTICLE IUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE IUA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE IUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur existante, toutefois cette hauteur peut être dépassée dans le cas où la construction immédiatement contiguë a une hauteur supérieure. La surélévation ne peut alors excéder 1 mètre, tant par rapport à l'égout du toit que par rapport au faîtage.

Pour les constructions neuves ou les extensions, la hauteur existante de la construction immédiatement contiguë est prise comme hauteur de référence.

ARTICLE IUA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toutefois si la superficie ou la configuration de l'unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou des constructions voisines le projet pourra être refusé ou être assorti de prescriptions de nature à le rendre plus compatible avec l'intérêt architectural.

11.2. Pentes

La pente des couvertures doit être comprises entre 27 et 35% ; les terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique, leur surface ne doit pas excéder 25% de la surface du versant de toiture concerné ; la pente de la toiture doit être conforme à celles des toitures des constructions avoisinantes.

11.3. Tuiles

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles à l'aspect vieilli. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.

Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis sous réserve d'une bonne intégration architecturale à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis une voie ou un espace public.

11.4. Débords de couverture

Les débords de couverture doivent être constitués par une corniche traditionnelle. Seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.

11.5. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.6. Percement

La proportion de vide sur plein doit être inférieure à 50%.

La hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes. Toutefois, des loggias couvertes avec une toiture en tuiles et à allège en maçonnerie d'aspect identique à celui de la façade peuvent être de proportion horizontale.

Les rythmes des percements existants doivent être conservés. Les ouvertures créées doivent être de proportions comparables à celles existantes. Les ouvertures au rez-de-chaussée doivent s'harmoniser avec celles des étages.

11.7. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.8. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m.

Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans le cadre d'un mur plein, sa hauteur est limitée à 1,60 m.

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

11.9. Balcons

Les balcons peuvent être autorisés dans le cadre d'une intégration architecturale adaptée. Dans le cas où un trottoir existe, le balcon peut être réalisé en saillie au-dessus du domaine public dans une profondeur maximale de 0,80 m.

11.10. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE IUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Il est exigé pour toute création de surface de plancher :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . une place de stationnement par logement d'une surface inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher ;
 - . deux places de stationnement par logement d'une surface supérieure à 30 m² de surface de plancher ;
 (excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : application de l'exigence légale maximale).
 Il est en outre exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 7 logements pour les visiteurs.
 - . en cas de logements collectifs, au minimum 50% des places doivent être réalisées : soit en sous-sol des constructions ; soit en rez-de-chaussée s'il n'est pas prévu l'installation de commerces, service, ou autre activité.
- pour les constructions à usage de commerce : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
- pour les autres constructions : une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher créée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice (L151-33 du CU).

ARTICLE IUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les essences allergènes de type cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne... seront évitées.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IUA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIUA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat où les constructions sont édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver et prolonger les caractéristiques.
Les constructions nouvelles sont autorisées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IIUA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article IIUA2 ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.).

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article IIUA2.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées.

Installations et travaux divers

- les installations et travaux divers visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE IIUA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique ;
- les constructions à usage artisanal dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIUA3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE IIUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Il est impératif de se reporter à l'article 23 des dispositions générales du titre I du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

Les eaux de vidange des piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations de caractéristiques suffisantes vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE IIUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE IIUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est contigu à une voie publique ou à une emprise publique, les bâtiments doivent être édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes à modifier ou à créer ;

- toutefois un retrait peut être exigé pour des raisons architecturales afin de tenir compte de la composition architecturales des immeubles voisins ;
- de même un retrait peut être exigé pour des raisons de sécurité notamment en ce qui concerne la visibilité des circulations ;

Le retrait ne peut alors excéder deux mètres.

6.2. Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être admis voir imposées pour tout ou partie de la construction afin de permettre la réalisation d'aménagements tels que plantations, places de stationnement ou accès à un garage.

ARTICLE IIUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est contigu à une voie publique ou à une emprise publique,

Dans une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

7.2. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet n'est pas contigu à une voie publique ou à une emprise publique, ou dans le cas où le terrain a une profondeur supérieure à 15 m depuis l'alignement,

Au-delà de la bande des 15 m définie au paragraphe 7.1. du présent article peuvent être édifiées des constructions sous réserve que :

- l'emprise au sol des bâtiments ainsi édifiés au-delà de la bande des 15 m n'excède pas 50% de la superficie de cette partie du terrain ;
- elles soient implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 m.

7.3. Piscines et annexes

Les annexes inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faîtage, ainsi que les piscines dont la hauteur ne dépasse pas 0,40 m à partir du sol naturel, peuvent être implantées indépendamment des dispositions précédentes.

ARTICLE IIUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Les annexes inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faîtage, ainsi que les piscines, peuvent être implantées indépendamment des dispositions précédentes.

ARTICLE IIUA 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions implantées sur des terrains qui ne sont pas contigus à la voie publique le coefficient d'emprise aux sols des constructions est fixé à 50%.

Pour les constructions implantées sur un terrain contigu à une voie ou une emprise publique dont la profondeur est supérieure à 15 m, les deux règles s'appliquent cumulativement soit 100% d'emprise dans une profondeur de 15 m et 50% d'emprise pour la partie de terrain situé au-delà de la bande des 15 m.

Les piscines non couvertes ne sont pas concernées par cette disposition.

Les bâtiments, ouvrages et équipements publics ou de services publics peuvent être implantés indépendamment des dispositions ci-dessus

ARTICLE IIUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue ne peut excéder :

- dans les secteurs **2UAa** : 9 m à l'égout.
- dans les secteurs **2UAb** : 7 m à l'égout.
- dans le reste de la zone **2UA** : 10 m à l'égout limité à 3 niveaux soit un rez-de-chaussée et deux étages.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 3,50 m au faîtage.

ARTICLE IIUA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toutefois si la superficie ou la configuration de l'unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou des constructions voisines le projet pourra être refusé ou être assorti de prescriptions de nature à le rendre plus compatible avec l'intérêt architectural.

11.2. Pentes

La pente des couvertures doit être comprises entre 27 et 35% ; les terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique, leur surface ne doit pas excéder 25% de

la surface du versant de toiture concerné ; la pente de la toiture doit être conforme à celles des toitures des constructions avoisinantes.

11.3. Tuiles

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles à l'aspect vieilli. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.

Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

11.4. Débords de couverture

Dans la bande des 15 m, les débords de couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle. Seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.

11.5. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.6. Percement

La proportion de vide sur plein doit être inférieure à 50%.

La hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes. Toutefois, des loggias couvertes avec une toiture en tuiles et à allège en maçonnerie d'aspect identique à celui de la façade peuvent être de proportion horizontale.

11.7. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.8. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m.

Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans le cadre d'un mur plein, sa hauteur est limitée à 1,60 m.

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

11.9. Balcons

Les balcons peuvent être autorisés dans le cadre d'une intégration architecturale adaptée. Dans le cas où un trottoir existe le balcon peut être réalisé en saillie au-dessus du domaine public dans une profondeur maximale de 0,80 m.

11.10. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE IIUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Il est exigé pour toute création de surface de plancher :

- **pour les constructions à usage d'habitation** :
 - . une place de stationnement par logement d'une surface inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher ;
 - . deux places de stationnement par logement d'une surface supérieure à 30 m² de surface de plancher ;
 (excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : application de l'exigence légale maximale).
 Il est en outre exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 7 logements pour les visiteurs.
 - . en cas de logements collectifs, au minimum 50% des places doivent être réalisées : soit en sous-sol des constructions ; soit en rez-de-chaussée s'il n'est pas prévu l'installation de commerces, service, ou autre activité.
- **pour les constructions à usage de commerces** : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher
- **pour les autres constructions** : une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher créée;
- **pour les restaurants**, 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant ;
- **pour les hôtels**, une place par chambre pour les 25 premières, 0,5 place par chambre au-delà.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice. (L151-33 du CU).

ARTICLE IIUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la surface des espaces verts de pleine terre, tels que définis dans le lexique (confère annexe au règlement), doit être au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les essences allergènes de type cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne... seront évitées.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIUA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIIUA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat où les constructions sont édifiées en ordre continu ou non et dont il convient de préserver et prolonger les caractéristiques.

Elle comprend un secteur IIIUAs spécifique au développement d'une offre de logements dédiés aux seniors autonomes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IIIUA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article IIIUA2 ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.).

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article IIIUA2.

Installations et travaux divers

- les installations et travaux divers visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE IIIUA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique ;
- les constructions à usage artisanal dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIIUA3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE IIIUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Il est impératif de se reporter à l'article 23 des dispositions générales du titre I du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

Les eaux de vidange des piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations de caractéristiques suffisantes vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE IIIUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE IIIUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- les constructions enterrées peuvent être implantés en limite de parcelle lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel ;

Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être imposés pour tout ou partie de la construction afin de permettre la réalisation d'aménagements urbains tels que placette, carrefour, plantations etc. ainsi que pour la réalisation d'aire de stationnement ou de l'accès à un garage.

ARTICLE IIIUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2. Dans le cas où le terrain est contigu à une voie ou emprise publique, les constructions peuvent être édifiées en limite de parcelle.

7.3. Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes de moins de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et les piscines ne dépassant pas 0,40 m par rapport au sol naturel devront toutefois respecter un recul minimum de 2 m ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantés en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel ;

ARTICLE IIIUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Les constructions enterrées quel que soient leurs superficies, les annexes inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50m au faîtage, ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être implantées indépendamment des dispositions précédentes.

ARTICLE IIIUA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE IIIUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur à l'égout du toit ne peut excéder 12 m.

Dans le secteur IIIUAs, la hauteur ne peut excéder 14 m au faîtage.

ARTICLE IIIUA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toutefois si la superficie ou la configuration de l'unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou des constructions voisines le projet pourra être refusé ou être assorti de prescriptions de nature à le rendre plus compatible avec l'intérêt architectural.

11.2. Pentes

La pente des couvertures doit être comprises entre 27 et 35% ; les terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique, leur surface ne doit pas excéder 25% de la surface du versant de toiture concerné ; la pente de la toiture doit être conforme à celles des toitures des constructions avoisinantes. En terrain de forte pente, plus de 15%, l'allure générale des couvertures doit être sensiblement parallèle à celle du terrain naturel. Les toitures terrasses intégrées dans une composition architecturale d'ensemble sont admises.

11.3. Tuiles

Dans le cas où la couverture est en tuile, celle-ci doit être exécutée en tuiles rondes canal, romanes ou stop. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles d'aspect vieilli. Indépendamment des toitures terrasses, tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.

Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis sous réserve de leur intégration architecturale

11.4. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.5. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être en bois persienné ou plein, peint suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie. Les menuiseries PVC ou alu, laqué ou bronze peuvent être autorisées.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m.

Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans le cadre d'un mur plein, sa hauteur est limitée à 1,60 m. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », sont interdits.

11.7. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.8. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE IIIUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.1. Dans la zone IIIUA, il est exigé pour toute création de surface de plancher :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . une place de stationnement par logement d'une surface inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher ;
 - . deux places de stationnement par logement d'une surface supérieure à 30 m² de surface de plancher ;
 (excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : application de l'exigence légale maximale).
 Il est en outre exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 7 logements pour les visiteurs.
- . en cas de logements collectifs, au minimum 50% des places doivent être réalisées : soit en sous-sol des constructions ; soit en rez-de-chaussée s'il n'est pas prévu l'installation de commerces, service, ou autre activité.

- pour les constructions à usage de commerce : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
- pour les autres constructions : une place de stationnement par 40 m² de SP créée ou faisant l'objet d'un changement de destination ;
- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant ;
- pour les hôtels, une place par chambre pour les 25 premières, 0,5 place par chambre au-delà.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice. (L151-33 du CU).

12.2. Dans le secteur IIIUAs, il est exigé :

- une place pour 2 unités d'hébergement ou logements seniors
- 0,2 m² par unité d'hébergement ou logements seniors, pour l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas où l'opération ne peut satisfaire ces obligations en matière de stationnement, des mesures compensatoires pourront être proposées et motivées par le demandeur (transport à la demande, navettes hebdomadaires, véhicules partagés, etc.), privilégiant des solutions de mobilité durable.

Le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à 25 places par opération.

ARTICLE IIIUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

13.2. La surface des espaces verts de pleine terre⁸ doit être égale ou supérieure à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les essences allergènes de type cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne... seront évitées.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIIUA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

⁸ Se reporter à la définition dans le lexique en annexe

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat. Les constructions sont édifiées en ordre discontinu dense.

Cette zone comprend :

- Un secteur UBa divisé en 4 sous-secteurs (UBa1, UBa2, UBa3 et UBa4) à vocation dominante de commerces ;
- Un secteur UBb à vocation dominante d'artisanat et d'hôtellerie ;
- Un secteur UBc à vocation dominante d'habitat.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- Toute occupation ou utilisation du sol qui compromettrait l'équilibre du secteur concerné ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Dans les secteurs UBb et UBc, les bâtiments affectés au commerce à l'exception de l'hôtellerie et des surfaces de vente associées aux activités artisanales autorisées.

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées.

Installations et travaux divers

- les installations et travaux divers visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont le complément naturel des constructions et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Tout accès nouveau direct à la déviation de la RD98, à la RD98 hors agglomération, à la RD98A et au carrefour de la Foux est strictement interdit.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite

b) Eaux pluviales

Il est impératif de se reporter à l'article 23 des dispositions générales du titre I du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

Les eaux de vidange des piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations de caractéristiques suffisantes vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés, soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles (balcon et débord de toiture non compris) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD98, de la RD559, de la RD98a et du carrefour de la Foux en ce qui concerne **les constructions à usage d'habitation** ;
- 25 m de l'axe de ces mêmes voies pour les bâtiments destinés à un **autre usage que l'habitation** ;
- 15 m de l'axe de la RD61 et de la déviation de la RD558 ;
- 5 m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas où l'emprise ne peut être définie, le recul ne peut être inférieur à 10 m de l'axe de ces mêmes voies.

En secteur UBa 1 - UBa 4

les constructions seront positionnées à l'alignement de l'ancien chemin de Cavalaire pour au moins un point du bâtiment.

De plus afin de tenir compte du tracé incurvé de la voie, les façades des bâtiments, pour une bonne composition architecturale seront rectilignes et non pas incurvées et implantées en conséquence.

6.2. Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- dans le cas où le terrain est contigu à une voie publique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantées en limite de parcelle lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel.

6.3. Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être admis voir imposées pour tout ou partie de la construction afin de permettre la réalisation d'aménagements urbains tels que placette, carrefour, plantations etc. ainsi que pour la réalisation d'aire de stationnement.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4m.

En secteur UBa 1 - UBa 4 :

Les constructions seront positionnées en limite séparative du tracé de l'ancien chemin de Cavalaire pour au moins un point du bâtiment.

De plus afin de tenir compte du tracé incurvé de ce tracé, les façades des bâtiments, pour une bonne composition architecturale seront rectilignes et non pas incurvées et implantées en conséquence.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes de moins de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au sol naturel devront toutefois respecter un recul minimum de 2 m ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantées en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel ;
- dans le cas où le terrain est contigu à une voie ou emprise publique, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans une profondeur de 15 m.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé .

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Les constructions enterrées quelques soient leurs superficies, les annexes inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faîtage, ainsi que les piscines, peuvent être implantées indépendamment des dispositions précédentes.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue ne peut excéder :

- en UB et UBa : 9m à l'égout du toit ;
- en UBa4 : 14m à l'égout du toit, le niveau de la rue Marceau étant pris comme niveau de référence ;
- en UBb : 12m à l'égout du toit ;
- en UBc : 7m à l'égout du toit.

Cette hauteur maximale est portée à 12 m en UB et 9 m en UBc dans le cadre de projets urbains d'ensembles sous réserve que le niveau supplémentaire ne représente pas plus de 20% de l'emprise au sol totale des bâtiments et n'entraîne pas un accroissement de surface de plancher.

La hauteur des constructions annexes non incorporées aux bâtiments principaux ne pourra excéder 3,50 m au faîtage.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Pentes

La pente des couvertures doit être comprises entre 27 et 35% ; les terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique, leur surface ne doit pas excéder 25% de la surface du versant de toiture concerné ; la pente de la toiture doit être conforme à celles des toitures des constructions avoisinantes. En terrain de forte pente, plus de 15%, l'allure générale des couvertures doit être sensiblement parallèle à celle du terrain naturel.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

11.3. Tuiles

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, romanes ou stop. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles d'aspect vieilli. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.

Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis.

11.4. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.5. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m.

Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans le cadre d'un mur plein, sa hauteur est limitée à 1,60 m. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », sont interdits.

11.7. Recherches contemporaines

Les dispositions fixées aux paragraphes 11.2., 11.3. 11.4. et 11.5. ci-dessus ne sont pas applicables aux recherches architecturales contemporaines qui sont assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

11.8. Annexes

Elles doivent être traitées dans les mêmes matériaux et même coloris que le bâtiment principal.

11.9. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Il est exigé pour toute création de surface de plancher :

- **pour les constructions à usage d'habitation :**
 - .une place de stationnement par logement d'une surface inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher ;
 - . deux places de stationnement par logement d'une surface supérieure à 30 m² de surface de plancher ;
(excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : application de l'exigence légale maximale).
Il est en outre exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 7 logements pour les visiteurs.
 - . en cas de logements collectifs, au minimum 50% des places doivent être réalisées : soit en sous-sol des constructions ; soit en rez-de-chaussée s'il n'est pas prévu l'installation de commerces, service, ou autre activité.
- **pour les constructions à usage de commerce :** une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
- **pour les constructions à usage de bureaux, de services et d'établissements artisanaux,** une place pour 40 m² de surface de plancher ;
- **pour les restaurants,** 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant ;
- **pour les hôtels,** une place par chambre pour les 25 premières, 0,5 place par chambre au-delà.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination d'une construction existante.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice afin que le nombre total de places ne puisse pas être inférieur au nombre de logements (L151-33 du CU).

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. La surface des espaces verts de pleine terre doit être égale ou supérieure à 20% de la superficie totale de l'unité foncière et comporter un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

13.2. L'aménagement d'espaces collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5 m² d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements.

13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

Cette disposition ne concerne pas les parkings couverts ou réalisés sur dalle, étant précisé que dans ce dernier cas, pour pouvoir être comptabilisée la dalle supérieure devra néanmoins être végétalisée par des arbres ou arbustes en bacs suivant les mêmes ratios (1 pour 6, 1 pour 100 m²) complétés par des jardinières et autres plantes grimpantes.

13.4. Les installations, travaux divers, citerne non enterrée seront masquées par un écran végétal.

Les essences allergènes de type cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne... seront évitées.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat, de commerces, de services et d'artisanat. Les constructions sont édifiées en ordre discontinu de type résidentiel.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UC2 ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées.

Installations et travaux divers

- les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UC2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont le complément naturel des constructions et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Tout accès direct nouveau à la déviation de la RD98, à la RD98 hors agglomération, à la RD98a et au carrefour de la Foux est strictement interdit.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Il est impératif de se reporter à l'article 23 des dispositions générales du titre I du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

Les eaux de vidange des piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations de caractéristiques suffisantes vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles (balcon et débord de toiture non compris) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD98, de la RD559, de la RD98a et du carrefour de la Foux en ce qui concerne **les constructions à usage d'habitation** ;
- 25 m de l'axe de ces mêmes voies pour les bâtiments destinés à un **autre usage que l'habitation** ;
- 15 m de l'axe de la RD61 et de la déviation de la RD558 ;
- 5 m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas où l'emprise ne peut être définie, le recul ne peut être inférieur à 10 m de l'axe de ces mêmes voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantées en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel ;
- lorsqu'un élargissement de voie n'est pas prévu par le PLU et qu'un terrain est compris entre 2 immeubles déjà bâtis à l'alignement de la voie ; dans ce cas, la construction à réaliser peut être implantée à l'alignement des bâtiments existants.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes de moins de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au sol naturel devront toutefois respecter un recul minimum de 2 m ;

- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantées en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel ;
- si la construction est implantée à l'alignement de la voie elle peut en totalité ou en partie être édifiée en limite séparative sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4 m.

8.2. Les constructions enterrées, les annexes inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faîtage, ainsi que les piscines, peuvent être implantées indépendamment des dispositions précédentes.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions telle que définie dans le lexique (en annexe du règlement) ne peut excéder **25%** de l'unité foncière.

Toutefois, si le taux d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée du PLU en vigueur excède la valeur réglementée précédemment, sont autorisées :

- la restauration ou la reconstruction de bâtiments sur les emprises préexistantes à la date d'approbation de la présente modification ;
- l'extension des constructions existantes, une seule fois, dans la limite de 15% de l'emprise préexistante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU ;
- la création d'annexe, une seule fois, dans la limite de 15% de l'emprise préexistante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

Cette hauteur maximale peut être portée à 9 m sous réserve que le niveau supplémentaire ne représente pas plus de 20% de l'emprise au sol totale des bâtiments et n'entraîne pas un accroissement de SHON.

La hauteur des constructions annexes non incorporées au bâtiment principal ne pourra excéder 3,50 m au faîtage.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Pentes

La pente des couvertures doit être comprises entre 27 et 35% ; les terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique, leur surface ne doit pas excéder 25% de la surface du versant de toiture concerné ; la pente de la toiture doit être conforme à celles des toitures des constructions

avoisinentes. En terrain de forte pente, plus de 15%, l'allure générale des couvertures doit être sensiblement parallèle à celle du terrain naturel.

11.3. Tuiles

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, romanes ou stop. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles d'aspect vieilli. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.

Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis.

11.4. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.6 Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m.

Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans le cadre d'un mur plein, sa hauteur est limitée à 1,60 m.

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

11.7. Recherches contemporaines

Les dispositions fixées aux paragraphes 11.2., 11.3. 11.4. et 11.5. ci-dessus ne sont pas applicables aux recherches architecturales contemporaines qui sont assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

11.8. Annexes

Elles doivent être traitées dans les mêmes matériaux et même coloris que le bâtiment principal.

11.9. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Il est exigé pour toute création de surface de plancher :

- **pour les constructions à usage d'habitation :**
 - . une place de stationnement par logement d'une surface inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher ;
 - . deux places de stationnement par logement d'une surface supérieure à 30 m² de surface de plancher et inférieure à 120m² de surface de plancher ;
 - . trois places de stationnement par logement d'une surface supérieure ou égale à 120m² de surface de plancher.

(excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : application de l'exigence légale maximale).

Il est en outre exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 7 logements pour les visiteurs.

- **pour les constructions à usage de commerce** : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
- **pour les constructions à usage de bureaux, de services, et d'établissements artisanaux**, une place pour 40 m² de surface de plancher ;
- **pour les restaurants**, 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant ;
- **pour les hôtels**, une place par chambre pour les 25 premières, 0,5 place par chambre au-delà.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination d'une construction existante.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice. (L151-33 du CU).

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. La surface des espaces verts de pleine terre, tels que définis dans le lexique (confère annexe au règlement), doit être au moins égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière et comporter un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

13.2. L'aménagement d'espaces collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5m² d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements.

13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

13.4. Les installations, travaux divers, citernes non enterrées seront masquées par un écran végétal.

Les essences allergènes de type cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne... seront évitées.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat, de commerces, de services et d'artisanat. Les constructions sont édifiées en ordre discontinu de type résidentiel.

Cette zone comprend :

- Le secteur UDa correspondant aux « Marines de Cogolin » ;

Le territoire communal a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques inondation. Le PPRi valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, pour les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles visées à l'article UD2.

Terrains de camping et stationnement des caravanes (sauf en UDa)

- les terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées.

Installations et travaux divers

- les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UD2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont le complément naturel de l'habitation et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec les constructions avoisinantes ;
- les constructions à usage industriel liées aux métiers de la mer et aux activités maritimes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Tout accès direct nouveau à la déviation de la RD98, à la RD98 hors agglomération, à la RD98a et au carrefour de la Foux est strictement interdit.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental ;

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement ;

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Il est impératif de se reporter à l'article 23 des dispositions générales du titre I du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

Les eaux de vidange des piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations de caractéristiques suffisantes vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles (balcon et débord de toiture non compris) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD98, de la RD559, de la RD98a et du carrefour de la Foux en ce qui concerne **les constructions à usage d'habitation** ;
- 25 m de l'axe de ces mêmes voies pour les bâtiments destinés à un **autre usage que l'habitation** ;
- 15 m de l'axe de la RD61 et de la déviation de la RD558 ;
- 5 m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas où l'emprise ne peut être définie, le recul ne peut être inférieur à 10 m de l'axe de ces mêmes voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- lorsqu'un élargissement de voie n'est pas prévu par le PLU et qu'un terrain est compris entre 2 immeubles déjà bâtis à l'alignement de la voie ; dans ce cas, la construction à réaliser peut être implantée à l'alignement des bâtiments existants.
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantées en limite de parcelle lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;

- les annexes de moins de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et les piscines ne dépassant pas 0,40 m par rapport au sol naturel devront toutefois respecter un recul minimum de 2m ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantées en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel ;
- si la construction est implantée à l'alignement de la voie elle peut en totalité ou en partie être édifiée en limite séparative sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4m.

8.2. Les constructions enterrées, les annexes inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faîtage, ainsi que les piscines, peuvent être implantées indépendamment des dispositions précédentes.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions telle que définie dans le lexique (en annexe du règlement) ne peut excéder :

- **25%** de l'unité foncière dans la zone UD ;
- **30%** de l'unité foncière dans le secteur UDa ;

Toutefois, si le taux d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée du PLU en vigueur excède la valeur réglementée précédemment, sont autorisées :

- la restauration ou la reconstruction de bâtiments sur les emprises préexistantes à la date d'approbation de la présente modification ;
- l'extension des constructions existantes, une seule fois, dans la limite de **15%** de l'emprise pré-existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU ;
- la création d'annexe, une seule fois, dans la limite de **15%** de l'emprise pré-existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

Cette hauteur maximale est portée à 9 m dans le cadre de projets urbains d'ensemble sous réserve que le niveau supplémentaire ne représente pas plus de 20% de l'emprise au sol totale des bâtiments et n'entraîne pas un accroissement de SHON.

La hauteur des constructions annexes non incorporées aux bâtiments principaux ne pourra excéder 3,50 m au faîtage.

10.3. Dans le secteur UDa : la hauteur est limitée à 18 m pour les constructions à usage d'habitation et à 12 m pour les constructions à usage d'activités.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Pentes

La pente des couvertures doit être comprises entre 27 et 35% ; les terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique, leur surface ne doit pas excéder 25% de la surface du versant de toiture concerné ; la pente de la toiture doit être conforme à celles des toitures des constructions avoisinantes. En terrain de forte pente, plus de 15%, l'allure générale des couvertures doit être sensiblement parallèle à celle du terrain naturel.

11.3. Tuiles

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, romanes ou stop. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles d'aspect vieilli. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.

Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis.

11.4. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.5. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m.

Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans le cadre d'un mur plein, sa hauteur est limitée à 1,60 m.

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

11.7. Recherches contemporaines

Les dispositions fixées aux paragraphes 11.2., 11.3. 11.4. et 11.5. ci-dessus ne sont pas applicables aux recherches architecturales contemporaines qui sont assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

11.8. Annexes

Elles doivent être traitées dans les mêmes matériaux et même coloris que le bâtiment principal.

11.9. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Il est exigé pour toute création de surface de plancher :

- **pour les constructions à usage d'habitation** :
 - . une place de stationnement par logement d'une surface inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher ;
 - . deux places de stationnement par logement d'une surface supérieure à 30 m² de surface de plancher et inférieure à 120m² de surface de plancher ;
 - . trois places de stationnement par logement d'une surface supérieure ou égale à 120m² de surface de plancher.
 (excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : application de l'exigence légale maximale).
 Il est en outre exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 7 logements pour les visiteurs.
- **pour les constructions à usage de commerce** : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
- **pour les constructions à usage de bureaux, de services et d'établissements artisanaux**, une place pour 40 m de surface de plancher ;
- **pour les restaurants**, 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant ;
- **pour les hôtels**, une place par chambre pour les 25 premières, 0,5 place par chambre au-delà.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination d'une construction existante.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice afin que le nombre total de places ne puisse pas être inférieur au nombre de logements. (L151-33 du CU).

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. La surface des espaces verts de pleine terre, tels que définis dans le lexique (confère annexe au règlement), doit être au moins égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière dans la zone UD et le secteur UDa ; et comporter un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

13.2. L'aménagement d'espaces collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5m² d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements.

13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

13.4. Les installations, travaux divers, citernes non enterrées seront masquées par un écran végétal.

Les essences allergènes de type cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne... seront évitées.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de type résidentiel de faible densité qui comprend 4 secteurs :

- UEa correspondant aux extensions résidentielles de densité moyenne ;
- UEb correspondant aux zones résidentielles de transition entre la ville et le secteur agricole ;
- UEbs correspondant au secteur dans lequel est localisée la source et les galeries alimentant la fontaine de la place de la Mairie ;
- UEc correspondant aux secteurs résidentiels en discontinuité de la ville et à forte sensibilité paysagère.

Le territoire communal a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques inondation. Le PPRi valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, pour les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

En UEa

- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UE2 ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

En UEb et UEc

- les constructions à usage d'activités, de commerce, d'équipement collectif et de loisir, de bureaux et de service ;
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UE2 ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole ;
- les constructions à usage d'hébergement touristique ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UE2.

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol et extraction de terre.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées.

Installations et travaux divers

- les installations et travaux divers visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public ;
- les parcs d'attractions visés à l'article R 442-2.a du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont le complément naturel des constructions et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

Dans le secteur UEbs l'implantation des constructions ne doit pas empiéter sur le tracé du captage de la source et des ouvrages qui s'y rapportent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Tout accès nouveau direct à la RD98, à la RD98A et au carrefour de la Foux est strictement interdit.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement départemental.

Pour les secteurs : l'Hermitan, les Aumares et Saint-Maur

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées vers un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite

b) Eaux pluviales

Il est impératif de se reporter à l'article 23 des dispositions générales du titre I du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

Les eaux de vidange des piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations de caractéristiques suffisantes vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles (balcon et débord de toiture non compris) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD98, de la RD559, de la RD98a et du carrefour de la Foux en ce qui concerne **les constructions à usage d'habitation** ;
- 25 m de l'axe de ces mêmes voies pour les bâtiments destinés à un **autre usage que l'habitation** ;
- 15 m de l'axe de la RD61 et de la déviation de la RD558 ;
- 5 m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas où l'emprise ne peut être définie, le recul ne peut être inférieur à 10 m de l'axe de ces mêmes voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- lorsqu'un élargissement de voie n'est pas prévu par le PLU et qu'un terrain est compris entre 2 immeubles déjà bâtis à l'alignement de la voie ; dans ce cas, la construction à réaliser peut être implantée à l'alignement des bâtiments existants ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantées en limite de parcelle lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Dans le secteur UEc, cette distance minimale est portée à 7 mètres.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes de moins de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et les piscines ne dépassant pas 0,40 m par rapport au sol naturel devront toutefois respecter un recul minimum de 2 m, excepté dans le secteur UEc où le recul ne pourra être inférieur à 4 mètres ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale, excepté dans le secteur UEc ;
- les constructions enterrées peuvent être implantées en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1. **Dans la zone UE et les secteurs UEa, UEb et UEbs :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4m.

Dans le secteur UEc :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 7 mètres les unes des autres.

8.2. Les constructions enterrées, les annexes inférieures ou égales à 20m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faîtage, ainsi que les piscines, peuvent être implantées indépendamment des dispositions précédentes.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions telle que définie dans le lexique (en annexe au règlement) ne peut excéder :

- **15%** de l'unité foncière dans la zone UE ;
- **15%** de l'unité foncière dans les secteurs UEa et UEb / UEbs ;
- **10%** de l'unité foncière dans le secteur UEc.

Toutefois, si le taux d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée du PLU en vigueur excède la valeur réglementée précédemment, sont autorisées :

- la restauration ou la reconstruction de bâtiments sur les emprises préexistantes à la date d'approbation de la présente modification ;
- l'extension des constructions existantes, une seule fois, dans la limite de **15%** de l'emprise pré-existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU ;
- la création d'annexe, une seule fois, dans la limite de **15%** de l'emprise pré-existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 3,50 m au faîtage.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

Dans le secteur UEc, la longueur des façades des bâtiments ne peut excéder 20 mètres.

11.2. Pentes

La pente des couvertures doit être comprises entre 27 et 35% ; les terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique, leur surface ne doit pas excéder 25% de la surface du versant de toiture concerné ; la pente de la toiture doit être conforme à celles des toitures des constructions avoisinantes. En terrain de forte pente, plus de 15%, l'allure générale des couvertures doit être sensiblement parallèle à celle du terrain naturel.

11.3. Tuiles

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, romanes ou stop. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles d'aspect vieilli. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.

Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis.

11.4. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.5. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m.

Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans le cadre d'un mur plein, sa hauteur est limitée à 1,60 m.

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

11.7. Recherches contemporaines

Les dispositions fixées aux paragraphes 11.2., 11.3. 11.4. et 11.5. ci-dessus ne sont pas applicables aux recherches architecturales contemporaines qui sont assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

11.8. Annexes

Elles doivent être traitées dans les mêmes matériaux et même coloris que le bâtiment principal.

11.9. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Il est exigé pour toute création de surface de plancher :

- **pour les constructions à usage d'habitation :**
 - . une place de stationnement par logement d'une surface inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher ;
 - . deux places de stationnement par logement d'une surface supérieure à 30 m² de surface de plancher et inférieure à 120m² de surface de plancher ;
 - . trois places de stationnement par logement d'une surface supérieure ou égale à 120m² de surface de plancher.

(excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : application de l'exigence légale maximale).

Il est en outre exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 7 logements pour les visiteurs.
- **pour les constructions à usage de commerce :** une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
- **pour les constructions à usage de bureaux, de services, et d'établissements artisanaux,** une place pour 40 m² de surface de plancher ;
- **pour les restaurants,** 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant ;
- **pour les hôtels,** une place par chambre pour les 25 premières, 0,5 place par chambre au-delà.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination d'une construction existante.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice afin que le nombre total de places ne puisse pas être inférieur au nombre de logements. (L151-33 du CU).

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. La surface des espaces verts de pleine terre, tels que définis dans le lexique (confère annexe au règlement), doit être au moins égale à :

- 50% de la superficie totale de l'unité foncière dans la zone UE et le secteur UEa ;
- 50% de la superficie totale de l'unité foncière dans les secteurs-en UEb /UEbs et UEc, dont au moins 30% d'un seul tenant ; et comporter un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

13.2. L'aménagement d'espaces collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5 m² d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements.

13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

13.4. Les installations, travaux divers, citernes non enterrées seront masquées par un écran végétal.

13.5 Les essences allergènes de type cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne... seront évitées.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone

La zone UF correspond à une zone d'activités économiques destinée à accueillir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux et tertiaires.

Elle comprend un secteur UFc excluant les bâtiments à usage d'artisanat, de commerce agroalimentaire, d'hôtellerie et de restauration à l'exception des établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration dans la mesure où ils ont un caractère agricole.

Le territoire communal a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques inondation. Le PPRi valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UF2 ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes visé aux articles R 443-3 et R 443-4 du code de l'Urbanisme.

Installations et travaux divers

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article UF2 ;
- les parcs d'attraction visés à l'article R442-2 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE UF2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont le complément naturel des constructions admises et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique .
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à la double condition :
 - o qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gestion et le gardiennage des bâtiments ouvrages et équipements admis dans la zone ;

- et dans la limite d'un logement d'une surface maximale de 80 m² par unité foncière, intégré au bâtiment d'activité et situé à l'étage ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

3.2. Voirie

Les chaussées de roulement des voies d'accès interne aux opérations d'aménagement devront présenter une emprise minimale de 6 m de large.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des véhicules lourds avec remorques.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental ;

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement ;

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Il est impératif de se reporter à l'article 23 des dispositions générales du titre I du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc...) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles (balcon et débord de toiture non compris) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD98, de la RD559, de la RD98a et du carrefour de la Foux en ce qui concerne **les constructions à usage d'habitation** ;
- 25 m de l'axe de ces mêmes voies pour les bâtiments destinés à un **autre usage que l'habitation** ;
- 15 m de l'axe de la RD61 et de la déviation de la RD558 ;
- 5 m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas où l'emprise ne peut être définie, le recul ne peut être inférieur à 10 m de l'axe de ces mêmes voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- lorsqu'un élargissement de voie n'est pas prévu par le PLU et qu'un terrain est compris entre 2 immeubles déjà bâtis à l'alignement de la voie ; dans ce cas, la construction à réaliser peut être implantée à l'alignement des bâtiments existants ;
- en bordure des voies internes à des opérations privées d'aménagement ;
- les constructions enterrées peuvent être implantées en limite de parcelles lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

Sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, les fondations des bâtiments devront être calculées et conçues de façon à ne pas compromettre une éventuelle construction en mitoyenneté sur le lot voisin, ou perturber les fondations des constructions voisines existantes.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, quelles que soient leur nature et leur importance, doivent être distantes l'une de l'autre d'au moins 4 m et permettre la facilité d'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel, excavé ou remblayé.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue ne peut excéder 8,50 m à l'égout du toit ou de l'acrotère⁹.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

11.2 Couverture et pente de toit

Les matériaux de couverture doivent être d'une couleur conforme aux indications contenues dans le nuancier consultable en mairie.

Les pentes des toitures devront être étudiées en considérant les toitures des constructions avoisinantes déjà implantées pour obtenir un ensemble le plus cohérent et le plus harmonieux possible. Si les bâtiments sont mitoyens par les pignons les pentes devront être égales.

11.3 Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

Les imitations de matériaux (faux pans de bois et fausses briques) ainsi que l'emploi à nu des matériaux préfabriqués ou destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux, plâtre, briques creuses, agglomérés, tôle ondulée) sont interdits.

11.4. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

⁹ Se reporter à la définition dans le lexique en annexe

11.5. Enseignes

Les projets d'enseignes et de panneaux publicitaires devront faire l'objet d'une autorisation du Maire au vu d'un dossier présentant le sujet, le graphisme, l'implantation, la couleur, les matériaux et les dimensions respectant le règlement communal en date du 6 juin 1994. Tous panneaux et enseignes publicitaires sur les toitures sont interdits.

11.6. Ordures ménagères

L'opération devra comporter un ou plusieurs locaux adaptés pour le stockage des containers de ramassage des ordures ménagères. Ce local devra présenter un aspect compatible avec les bâtiments admis dans la zone. Ses dimensions seront définies préalablement à toute exécution, en accord avec les services techniques municipaux.

11.7. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m. Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans le cadre d'un mur plein, sa hauteur est limitée à 1,60 m. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », sont interdits.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement et leur zone de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

12.2. Il est exigé pour toute création de surface de plancher :

- **pour les logements de fonction :**
 - . une place de stationnement par logement d'une surface inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher ;
 - . deux places de stationnement par logement d'une surface supérieure à 30 m² de surface de plancher ;
- **pour les constructions à usages artisanaux, de bureaux, de services**, 1 place pour 60 m² de surface de plancher ;
- **pour les établissements commerciaux**, 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination d'une construction existante.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice afin que le nombre total de places ne puisse pas être inférieur au nombre de logements. (L151-33 du CU).

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, un rideau continu de végétation de 1,50 m de hauteur au moins doit être planté et maintenu en permanence.

La surface des espaces verts de pleine terre, tels que définis dans le lexique (confère annexe au règlement), doit être au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

Les dépôts et stockages situés en bordure des voies et emprises publiques doivent obligatoirement être masqués.

Les essences allergènes de type cyprès, bouleau, chêne, auline, frêne... seront évitées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat, de commerces, de bureaux et de services où les constructions sont édifiées en ordre continu ou non et dont il convient de préserver et prolonger les caractéristiques.

Cette zone comporte deux secteurs :

- Le secteur UGa correspond aux bâtiments publics ainsi qu'aux équipements publics de sports et de loisirs ;
- Les secteurs UGb, c et d correspondent à des hauteurs différentes.

Le territoire communal a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques inondation. Le PPRi valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UG2 ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes visé aux articles R 443-3 et R 443-4 du code de l'Urbanisme.

Installations et travaux divers

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442.2c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article UG2 ;
- les parcs d'attraction visés à l'article R 442-2 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes ;
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

En UGa, les bâtiments publics et les équipements de sport et de loisirs et leurs annexes (vestiaires, local technique...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

3.2. Voirie

Les chaussées de roulement des voies d'accès interne aux opérations d'aménagement devront présenter une emprise minimale de 4 m de large.

Des aménagements piétonniers adéquats doivent assurer la sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite. Les cheminements piétons devront présenter une emprise minimale de 2 m de large.

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

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire du Var et le règlement du service municipal d'assainissement.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Il est impératif de se reporter à l'article 23 des dispositions générales du titre I du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

Les eaux de vidange de piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales de caractéristiques suffisantes.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc...) doivent être soit enterrés, soit incorporés dans les constructions.

4.4 Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD98, de la RD559, de la RD98a et du carrefour de la Foux en ce qui concerne **les constructions à usage d'habitation** ;
- 25 m de l'axe de ces mêmes voies pour les bâtiments destinés à un **autre usage que l'habitation** ;
- 15 m de l'axe de la RD61 et de la déviation de la RD558 ;
- 5 m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas où l'emprise ne peut être définie, le recul ne peut être inférieur à 10 m de l'axe de ces mêmes voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantées en limite de parcelle lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel ;
- dans le cas où le terrain est contigu à une voie ou emprise publique, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement.

Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être imposés pour tout ou partie de la construction afin de permettre la réalisation d'aménagements urbains tels que placette, carrefour, plantations etc. ainsi que pour la réalisation d'aire de stationnement ou de l'accès à un garage.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes de moins de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et les piscines ne dépassant pas 0,40 m par rapport au sol naturel devront toutefois respecter un recul minimum de 2 m ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantées en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel ;
- dans le cas où le terrain est contigu à une voie ou emprise publique, les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives dans une profondeur de 15 m de l'alignement.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES ET SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Deux constructions non contiguës, quelles que soient leur nature et leur importance, doivent être distantes l'une de l'autre d'au moins 4m et permettre la facilité d'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

8.2. Les constructions enterrées, les annexes inférieures ou égales à 20m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faîtage, ainsi que les piscines, peuvent être implantées indépendamment des dispositions précédentes.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue ne peut excéder :

- Dans le secteur UGa : 9 m à l'égout du toit ;
- Dans le secteur UGb : 7 m à l'égout du toit, portée à 10m pour 20% de l'emprise de l'opération ;
- Dans le secteur UGc : 10 m à l'égout du toit, portée à 13m pour 10% de l'emprise de l'opération ;
- Dans le secteur UGd : 13 m à l'égout du toit.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Pentes

La pente des couvertures doit être comprises entre 27 et 35% ; les terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique, leur surface ne doit pas excéder 25% de la surface du versant de toiture concerné ; la pente de la toiture doit être conforme à celles des toitures des constructions avoisinantes. En terrain de forte pente, plus de 15%, l'allure générale des couvertures doit être sensiblement parallèle à celle du terrain naturel.

11.3. Tuiles

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, romanes ou stop. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles d'aspect vieilli. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.

Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis.

11.4. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.5. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m.

Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans le cadre d'un mur plein, sa hauteur est limitée à 1,60 m.

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

11.7. Recherches contemporaines

Les dispositions fixées aux paragraphes 11.2., 11.3. 11.4. et 11.5. ci-dessus ne sont pas applicables aux recherches architecturales contemporaines qui sont assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

11.8. Annexes

Elles doivent être traitées dans les mêmes matériaux et même coloris que le bâtiment principal.

11.9. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Il est exigé pour toute création de surface de plancher :

- **pour les constructions à usage d'habitation** :
 - . une place de stationnement par logement d'une surface inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher ;
 - . deux places de stationnement par logement d'une surface supérieure à 30 m² de surface de plancher et inférieure à 120m² de surface de plancher ;
 - . trois places de stationnement par logement d'une surface supérieure ou égale à 120m² de surface de plancher.
 (excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : application de l'exigence légale maximale).
 Il est en outre exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 7 logements pour les visiteurs.
- **pour les constructions à usage de bureaux et de services** : une place pour 40 m² de surface de plancher ;
- **pour les établissements commerciaux** : une place pour 30 m² de surface de plancher ;
- **pour les restaurants**, une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant ;
- **pour les hôtels**, une place par chambre pour les 25 premières, 0,5 place par chambre au-delà.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination d'une construction existante.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice afin que le nombre total de places ne puisse pas être inférieur au nombre de logements. (L151-33 du CU).

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. La surface des espaces verts de pleine terre tels que définis dans le lexique (confère annexe au règlement), doit être au moins égale : à 20% de la superficie totale de l'unité foncière et comporter un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

13.2. L'aménagement d'espaces collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5m² d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements.

13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

13.4. Les installations, travaux divers, citernes non enterrées seront masquées par un écran végétal.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies par des haies d'arbres d'essences locales.

Les essences allergènes de type cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne... seront évitées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat, de commerces, de services, d'artisanat et d'hébergement hôtelier. Les constructions sont édifiées en ordre discontinu de type résidentiel.

Le territoire communal a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques inondation. Le PPRi valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UT 2 ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole autres que celles visées à l'article UT 2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles visées à l'article UT2.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) ;
- le stationnement des caravanes isolées.

Installations et travaux divers

- les installations et travaux divers visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et des affouillements et exhaussements du sol.

ARTICLE UT 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont le complément naturel de l'habitation et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec les constructions avoisinantes ;
- les constructions à usage industriel liées aux métiers de la mer et aux activités maritimes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

3.2. Voirie

Les chaussées de roulement des voies d'accès interne aux opérations d'aménagement devront présenter une emprise minimale de 3.50 m de large.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Tout accès direct à la déviation de la RD98, à la RD98 hors agglomération, à la RD98a et au carrefour de la Foux est strictement interdit.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Il est impératif de se reporter à l'article 23 des dispositions générales du titre I du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

Les eaux de vidange des piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations de caractéristiques suffisantes vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles (balcon et débord de toiture non compris) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD98, de la RD559, de la RD98a et du carrefour de la Foux en ce qui concerne **les constructions à usage d'habitation** ;
- 25 m de l'axe de ces mêmes voies pour les bâtiments destinés à un **autre usage que l'habitation** ;
- 15 m de l'axe de la RD61 et de la déviation de la RD558 ;
- 5 m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas où l'emprise ne peut être définie, le recul ne peut être inférieur à 10 m de l'axe de ces mêmes voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- lorsqu'un élargissement de voie n'est pas prévu par le PLU et qu'un terrain est compris entre 2 immeubles déjà bâtis à l'alignement de la voie ; dans ce cas, la construction à réaliser peut être implantée à l'alignement des bâtiments existants ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantées en limite de parcelle lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes de moins de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et les piscines ne dépassant pas 0,40 m par rapport au sol naturel devront toutefois respecter un recul minimum de 2 m ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantées en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel.

ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4m.

8.2. Les constructions enterrées, les annexes inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faîtage, ainsi que les piscines, peuvent être implantées indépendamment des dispositions précédentes.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur est limitée à 12 m.

10.3. Les hauteurs peuvent être dépassées pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Pentes

La pente des couvertures doit être comprises entre 27 et 35% ; les terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique, leur surface ne doit pas excéder 25% de la surface du versant de toiture concerné ; la pente de la toiture doit être conforme à celles des toitures des constructions avoisinantes. En terrain de forte pente, plus de 15%, l'allure générale des couvertures doit être sensiblement parallèle à celle du terrain naturel.

11.3. Tuiles

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, romanes ou stop. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles d'aspect vieilli. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.

Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis.

11.4. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.5. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m.

Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans le cadre d'un mur plein, sa hauteur est limitée à 1,60 m.

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

11.7. Recherches contemporaines

Les dispositions fixées aux paragraphes 11.2., 11.3. 11.4. et 11.5. ci-dessus ne sont pas applicables aux recherches architecturales contemporaines qui sont assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

11.8. Annexes

Elles doivent être traitées dans les mêmes matériaux et même coloris que le bâtiment principal.

11.9. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Il est exigé pour toute création de surface de plancher :

- **pour les constructions à usage d'habitation :**
 - . une place de stationnement par logement d'une surface inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher ;
 - . deux places de stationnement par logement d'une surface supérieure à 30 m² de surface de plancher et inférieure à 120m² de surface de plancher ;
 - . trois places de stationnement par logement d'une surface supérieure ou égale à 120m² de surface de plancher.

(excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : application de l'exigence légale maximale).

Il est en outre exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 7 logements pour les visiteurs.
- **pour les constructions à usage de bureaux, de services, et d'établissements artisanaux,** une place pour 40m² de surface de plancher ;

- **pour les constructions à usage de commerce** : une place pour 30 m² de surface de plancher ;
- **pour les restaurants**, une place de stationnement pour 20m² de salle de restaurant ;
- **pour les hôtels**, une place par chambre pour les 25 premières, 0,5 place par chambre au-delà.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination d'une construction existante.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice afin que le nombre total de places ne puisse pas être inférieur au nombre de logements. (L151-33 du CU).

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. La surface des espaces verts de pleine terre tels que définis dans le lexique (confère annexe au règlement), doit être-au moins égale: à 30% de la superficie totale de l'unité foncière et comporter un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

13.2. L'aménagement d'espaces collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5m² d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements.

13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

13.4. Les installations, travaux divers, citernes non enterrées seront masquées par un écran végétal.
Les essences allergènes de type cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne... seront évitées.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1UZ

Caractère de la zone

La zone 1UZ correspond une zone équipée réservée à l'activité commerciale, de bureaux et de services.

Cette zone comprend :

- Un secteur 1UZa réservé au centre commercial existant aux parkings nécessaires et aux logements de fonction ;
- Un secteur 1UZb réservé pour des commerces, des services et de l'habitat.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions à usage industriel et agricole ;
- les constructions à usage d'hébergement touristique ;
- les dépôts de toute nature (feraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Installations et travaux divers

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 4422c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article 1UZ 2 ;

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 1UZ 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont le complément naturel des constructions et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique ;
- les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles s'intègrent à un schéma de circulation et de stationnement ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme, 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 ;
- les bâtiments à usage d'habitation directement liés aux commerces et services.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des véhicules lourds.

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

Des aménagements piétonniers adéquats doivent assurer la sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite. Les cheminements piétons devront présenter une emprise minimale de 2 m de large.

ARTICLE 1UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite

b) Eaux pluviales

Il est impératif de se reporter à l'article 23 des dispositions générales du titre I du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

Les eaux de vidange de piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales de caractéristiques suffisantes

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc...) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE 1UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale :

- de 12 m de l'emprise du boulevard Lattre de Tassigny ;
- de 2 m de l'emprise de toutes les autres voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- lorsqu'un élargissement de voie n'est pas prévu par le PLU et qu'un terrain est compris entre 2 immeubles déjà bâtis à l'alignement de la voie ; dans ce cas, la construction à réaliser peut être implantée à l'alignement des bâtiments existants.

ARTICLE 1UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE 1UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës, quelles que soient leur nature et leur importance, doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 1/2 de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans être inférieure à 4 m.

ARTICLE 1UZ 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel.

En 1UZa :

La hauteur absolue ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Cette hauteur maximale est portée à 10 m dans la mesure où ce niveau supplémentaire ne représente pas plus de 30% de l'emprise au sol totale des bâtiments et n'entraîne pas un accroissement de SHON.

En 1UZb :

La hauteur absolue ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Cette hauteur maximale est portée à 9 m dans la mesure où ce niveau supplémentaire ne représente pas plus de 20% de l'emprise au sol totale des bâtiments et n'entraîne pas un accroissement de SHON.

ARTICLE 1UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Pentes

La couverture peut être à plusieurs versants de pente comprise entre 27 et 35% ; certaines toitures en terrasse peuvent être autorisées ; les pentes de la toiture doivent être conformes à celles des toitures des constructions avoisinantes.

11.3. Tuiles

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles d'aspect vieilli. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture.

11.4. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.5. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m.

Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Les murs pleins peuvent être autorisés. Dans ce cas, ils doivent être exécutés en maçonnerie de même nature que celle employée pour les façades de la construction correspondante.

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

11.7. Recherches contemporaines

Les dispositions fixées aux paragraphes 11.2., 11.3. 11.4. et 11.5. ci-dessus ne sont pas applicables aux recherches architecturales contemporaines qui sont assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

11.8. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE 1UZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement et leur zone de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Il est exigé pour toute création de surface de plancher :

- **pour les constructions à usage d'habitation :**
 - . une place de stationnement par logement d'une surface inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher ;
 - . deux places de stationnement par logement d'une surface supérieure à 30 m² de surface de plancher et inférieure à 120m² de surface de plancher ;
 - . trois places de stationnement par logement d'une surface supérieure ou égale à 120m² de surface de plancher.

(excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : application de l'exigence légale maximale).

Il est en outre exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 7 logements pour les visiteurs.
- **pour les constructions à usages, artisanaux, de bureaux et de services :** une place pour 40 m² de surface de plancher ;
- **pour les constructions à usage de commerce :** une place pour 30 m² de surface de plancher ;

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination d'une construction existante.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice afin que le nombre total de places ne puisse pas être inférieur au nombre de logements. (L151-33 du CU).

ARTICLE 1UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

La surface des espaces verts de pleine terre, tels que définis dans le lexique (confère annexe au règlement), doit être au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière et être plantée.

Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

Les essences allergènes de type cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne... seront évitées.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2UZ

Caractère de la zone

La zone 2UZ correspond à une zone d'habitat, d'artisanat, de commerce et d'équipements hôteliers et résidences de tourisme. Il s'agit de la ZAC du Parc d'activités Marines.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions à usage industriel et agricole ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

Installations et travaux divers

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2UZ 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont le complément naturel des constructions et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Tout accès direct à la RD98 est strictement interdit en dehors des carrefours aménagés.

3.2. Voirie

Les chaussées de roulement des voies d'accès interne aux opérations d'aménagement devront présenter une emprise minimale de 4 m de large.

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

ARTICLE 2UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux prescriptions définies par le règlement sanitaire départemental.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans le réseau pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite

b) Eaux pluviales

Il est impératif de se reporter à l'article 23 des dispositions générales du titre I du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

Les eaux de vidange de piscines (après neutralisation du chlore) doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales de caractéristiques suffisantes

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être soit enterrés, soit incorporés aux constructions.

4.4. Autres

Les stockages de gaz et de fuel seront soit enterrés soit intégrés aux bâtiments.

ARTICLE 2UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale :

- de 35 m de l'axe de la RD559 pour les constructions à usage d'habitation ;
- de 25 m de l'axe de la RD559 pour les autres constructions.

ARTICLE 2UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE 2UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 m et permettre la facilité d'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2UZ 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur doit être mesurée à partir du point 0.00 N.G.F.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 17,10 m N.G.F. sachant que la cote du terrain naturel hors d'eau est à environ 2,50 m N.G.F.

Dans tous les cas, se reporter au plan annexé au présent règlement.

ARTICLE 2UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Pentes

La pente des couvertures doit être comprise entre 27 et 35% ; la pente de la toiture doit être conforme à celles des toitures des constructions avoisinantes.

11.3. Tuiles

La couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, romanes ou stop. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles d'aspect vieilli.

Toutefois, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis.

11.4. Revêtements

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

11.5. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles. Leur hauteur maximum admise est de 1,60 m.

Elles doivent être constituées soit par des murs, haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

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

11.7. Recherches contemporaines

Les dispositions fixées aux paragraphes 11.2., 11.3. 11.4. et 11.5. ci-dessus ne sont pas applicables aux recherches architecturales contemporaines qui sont assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

11.8. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

ARTICLE 2UZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement et leur zone de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Il est exigé pour toute création de surface de plancher :

- **pour les constructions à usage d'habitation,**
 - . une place de stationnement par logement d'une surface inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher ;
 - . deux places de stationnement par logement d'une surface supérieure à 30 m² de surface de plancher et inférieure à 120m² de surface de plancher ;
 - . trois places de stationnement par logement d'une surface supérieure ou égale à 120m² de surface de plancher.

(excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : application de l'exigence légale maximale).

Il est en outre exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 7 logements pour les visiteurs.
- **pour les constructions, d'hôtellerie ou de résidence de tourisme** : une place de stationnement par logement ou chambre pour les 25 premiers, puis 0,5 par logement ou chambre supplémentaire ;
- **pour les constructions à usages, de bureaux et de services** : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher ;
- **pour les constructions à usage de commerce** : une place pour 30 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination d'une construction existante.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice afin que le nombre total de places ne puisse pas être inférieur au nombre de logements. (L151-33 du CU).

ARTICLE 2UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

La surface des espaces verts de pleine terre, tels que définis dans le lexique (confère annexe au règlement), doit être au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière et être plantée

Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

Les essences allergènes de type cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne... seront évitées.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU****Caractère de la zone**

Il s'agit du secteur de Négresse, non urbanisé malgré la présence de divers bâtiments ouvrages et équipements sportifs. Cette zone est réservée à l'implantation d'activités tertiaires de haute valeur ajoutée y compris d'enseignement et de formation.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une modification du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 2 sont interdites.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

2.1. Les ouvrages et équipements publics ou d'intérêt général nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

2.2. Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif (postes de transformation, château d'eau, station de pompage, etc.).

2.3. Les affouillements et exhaussements définis à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eaux pluviales**

Il est impératif de se reporter à l'article 23 des dispositions générales du titre I du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond à une partie du territoire insuffisamment desservie ou non desservie par les équipements publics sur laquelle peut être envisagé un développement ultérieur organisé réservé à l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une modification du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

2.1. Les ouvrages et équipements publics ou d'intérêt général nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

2.2. Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif (postes de transformation, château d'eau, station de pompage, etc.).

2.3. Les affouillements et exhaussements définis à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux pluviales

Il est impératif de se reporter à l'article 23 des dispositions générales du titre I du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

Caractère de la zone

Il s'agit du secteur de Grand Pont, destiné à accueillir une plate-forme multimodale et des activités liées à la mer.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une modification du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 3AU 2 sont interdites.

ARTICLE 3AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

2.1. Les ouvrages et équipements publics ou d'intérêt général nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

2.2. Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif (postes de transformation, château d'eau, station de pompage, etc.).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux pluviales

Il est impératif de se reporter à l'article 23 des dispositions générales du titre I du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

ARTICLE 3AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A
Caractères de la zone :

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Dans la zone A, certains bâtiments agricoles identifiés au PLU peuvent, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

La zone A comprend :

- un secteur Aa destiné à conforter une activité de culture et de transformation des cannes de Provence ;
- un secteur Ap correspondant au secteur agricole sensible sur le plan paysager.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS
Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
2.1. Règles générales (hors secteurs Aa et Ap)

RAPPEL : « les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. » (article L121-10 du code de l'urbanisme).

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et les notions de sièges d'exploitation et de regroupement des constructions :
 - Les bâtiments techniques et d'exploitation ;
 - Les constructions à usage d'habitation dont la SHON maximale autorisée est de 300 m², sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment d'exploitation ;
 - La transformation, l'extension ou le changement de destination, s'il est nécessaire à l'activité agricole, des constructions à usage d'habitation existantes ;
 - Les piscines non couvertes et locaux annexes à l'habitation sous réserve qu'ils soient réalisés en continuité de la construction d'habitation ;
 - Les activités destinées à l'accueil touristique complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient aménagées dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
 - Les installations classées directement liées à l'activité agricole.
- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à condition d'être directement nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation

d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

- Les affouillements et exhaussement de sol nécessaires à l'activité agricole ;
- Les ouvrages et équipements publics ou nécessaires aux services publics.

2.2. En secteur Aa

Les bâtiments d'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits issus de l'exploitation.

2.3. En secteur Ap

Uniquement les ouvrages et équipements publics ou nécessaires aux services publics.

2.4. Le bâti patrimonial en zone agricole

Conformément à l'article R.123-12 2 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU peuvent faire apparaître « dans les zones A, les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

A ce titre, le PLU identifie 5 bâtiments remarquables en zone agricole, qui sont par ailleurs spécifiquement identifiés sur les documents graphiques du PLU :

- La bastide de Portonfus ;
- Le château de Trémourès ;
- Le château Saint Maur ;
- Le château des Garcinières ;
- Le domaine de la Giscle.

SECTION II - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article A 3 - Accès et voirie

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil ;
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. ;
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'une visibilité vers la voie – convenable à la sécurité et tenant compte de l'intensité de la circulation – soit assurée ;
- 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.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eau

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

En cas d'impossibilité de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations doivent être alimentées par captage ou forage, à condition que la potabilité de l'eau, son débit minimal et sa protection contre tout risque de pollution soient assurés et dans les conditions de respect de la réglementation sanitaire applicable, à savoir :

- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, ETC.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine) ;
- Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées vers un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

En fonction de la nature des eaux résiduaires, celles-ci peuvent être soumises à un traitement particulier avant rejet.

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

b) Eaux pluviales

Il est impératif de se reporter à l'article 23 des dispositions générales du titre I du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV, etc.) doivent être le plus discret possible en étant soit enterrés, soit incorporés aux constructions et aménagements.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

6.1. Sauf marges spéciales de recul portées au plan, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 35 m de l'axe de la RD98, de la RD559, de la RD98a et du carrefour de la Foux en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation ;
- 25 m de l'axe de ces mêmes voies pour les bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation ;
- 15 m de l'axe de la RD61 et de la déviation de la RD558 ;
- 5 m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas où l'emprise n'être définie, le recul ne peut être inférieur à 10 m de l'axe de ces mêmes voies.

Toutefois, dans le secteur Aa, les constructions doivent être implantées à au moins 75 mètres de l'axe de la RD 98.

6.2. Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant ;
- pour les ouvrages et équipements publics ou nécessaires aux services publics.

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

7.1. Les constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique ;
- pour les ouvrages et équipements publics ou nécessaires aux services publics.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Dans la zone A et ses secteurs : Les annexes sont limitées à 20m² d'emprise au sol et 3,50m de hauteur, elles doivent être implantées en continuité de l'habitation existante.

Dans le secteur Aa :

L'emprise au sol totale des bâtiments ne pourra excéder 1 500 m².

Article A 10 - Hauteur des constructions

10.1. Conditions de mesure

- La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction par rapport au sol existant, excavé ou remblayé jusqu'à l'égout des couvertures.
- Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel, excavé ou remblayé.

10.2. Hauteur absolue

Dans la zone, excepté le secteur Aa :

a) Les constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les aménagements de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa ci-dessus ; la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.

Les annexes à l'habitation sont limitées à 3,50 m de hauteur.

b) Les bâtiments d'exploitation

La hauteur des bâtiments d'exploitation ne peut excéder 9 m.

Dans le secteur Aa :

La hauteur des constructions ne peut excéder celle du bâtiment existant.

10.3. Ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours de relais hertziens, etc.).

Article A 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Couverture et pente de toit

Les matériaux de couverture doivent être d'une couleur conforme aux indications contenues dans le nuancier consultable en mairie.

En outre, dans le secteur Aa :

- Les corps du bâtiment seront couverts par des toitures à deux pans minima. Les toitures à un pan ne sont autorisées qu'à la condition que le faîtage soit situé, au maximum, au niveau de l'égout du toit du reste du bâtiment.
- Leur pente sera comprise entre 27% et 35 %.
- Les couvertures seront d'aspect tuiles rondes « canal » ou assimilées, de couleur terre cuite et non vernissées.

- La création de puits de lumière est autorisée dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet.

11.3. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

Les imitations de matériaux (faux pans de bois et fausses briques) ainsi que l'emploi à nu des matériaux préfabriqués ou destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux, plâtre, briques creuses, agglomérés, tôle ondulée) sont interdits.

En outre, dans le secteur Aa :

- Les façades seront :
 - . soit enduites frottée fin ou lissée. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (éclaboussés, tyroliens, etc.). ;
 - . soit en bardage de couleurs mates et neutres, de tonalité moyenne ou sombre.
- Les façades seront rythmées par des couleurs et teintes, se rapprochant des teintes traditionnelles.
- Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.
 - Les teintes devront se rapprocher du nuancier annexé au PLU.

11.4. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

En outre, dans le secteur Aa :

- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur : pour les constructions neuves, ils doivent être intégrés à la maçonnerie. Les coulisses seront de la même couleur que la menuiserie.

11.5. Enseignes

Les projets d'enseignes et de panneaux publicitaires devront faire l'objet d'une autorisation du Maire au vu d'un dossier présentant le sujet, le graphique, l'implantation, la couleur, les matériaux et les dimensions respectant le règlement communal en date du 6 juin 1994.

Tous panneaux et enseignes publicitaires sur les toitures sont interdits.

11.6. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

En outre, dans le secteur Aa, les citernes seront intégrées au bâtiment.

11.7 Clôtures

Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables (voir définition dans le lexique).

Article A 12 - Stationnement des véhicules

12.1. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation une place de stationnement ou de garage par logement ;
- dans le secteur Aa, une place pour 60 m² de surface de plancher.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions particulières au secteur Aa :

- Le projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

- Des haies ou dispositifs végétaux similaires doivent être plantés en accompagnement des bâtiments de façon à garantir l'insertion du bâtiment depuis la RD 98. Les espaces à végétaliser figurés sur les documents graphiques seront obligatoirement plantés.
- L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 5 emplacements. Les aménagements et revêtements devront être poreux.
- Les plantations seront composées d'essences régionales et diversifiées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

La zone N comporte 8 secteurs :

- Le secteur Nt situé à Portonfus ou existe le centre de séminaire de Trimurti ;
- Le secteur Nc situé à Grenouille qui correspond à l'implantation d'un camping caravaning ;
- Le secteur Nca situé au quartier les Crottes qui correspond à un site de gardiennage de caravanes ;
- Le secteur Nci situé à Vausseruègne pour l'extension du nouveau cimetière ;
- Le secteur Nd situé à Valensole ou existe un centre de traitement et de recyclage de déchets inertes ;
- Le secteur Né situé aux Pasquiers qui correspond à l'implantation d'un équipement destiné au traitement de la ressource en eau ;
- Le secteur Nedf situé à Font Mourier qui accueille des équipements destinés au transport et à la distribution de l'électricité ;
- Le secteur Nj situé à Vausseruègne qui accueille des jardins familiaux.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N 2 ;
- La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, prévue à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme n'est pas autorisée dans la zone.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL : « les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. » (article L121-10 du code de l'urbanisme).

2.1. En zone N

Les bâtiments, ouvrages et équipements publics ou nécessaires aux services publics.

Les extensions, restaurations et améliorations des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU d'une SHON initiale au moins égale à 50 m² ainsi que les bâtiments remarquables identifiés aux documents graphiques et à l'article 19 des dispositions générales.

Les piscines non couvertes, ainsi que les annexes à l'habitation, telles que les abris de jardin, garages, pool house à l'exclusion des pièces habitables, et à condition d'être implantées en continuité de l'habitation.

Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 alinéa C du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2.2. Pour les secteurs Nc, Nca, Nt, Nedf, Né, Nj, Nd, Nci.

Dans le secteur Nt :

L'extension, la restauration et l'aménagement du centre de séminaire de Trimurti.

Dans les secteurs Nci, Né, Nj et Nedf :

Seuls sont admis les bâtiments, ouvrages et équipements publics ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Dans le secteur Nd :

Sont admis les ouvrages et équipements nécessaires à l'activité de traitement de déchets à l'exclusion des bâtiments.

Dans le secteur Nca :

Sont admis les ouvrages et équipements nécessaires à l'activité de gardiennage de caravanes à l'exclusion des bâtiments.

Dans le secteur Nc :

L'activité de l'hôtellerie de plein air destinée à l'accueil des tentes, caravanes, résidences mobiles de loisir, d'habitation légère de loisir dont la surface hors œuvre nette est inférieure ou égale à 35 m².

Le nombre d'habitation légère de loisirs dépassant 35 m² peut être admis dans la limite de 20 % des emplacements.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et certaines déviations d'agglomération.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

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

En cas d'impossibilité de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installation doivent être alimentées par captage ou forage, à condition que la potabilité de l'eau, son débit minimal et sa protection contre tout risque de pollution soient assurés et dans les conditions de respect de la réglementation sanitaire applicable, à savoir :

- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, ETC.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine) ;
- Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées vers un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

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

b) Eaux pluviales

Il est impératif de se reporter à l'article 23 des dispositions générales du titre I du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV, etc.) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles (balcon et débord de toiture non compris) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD98, de la RD559, de la RD98a et du carrefour de la Foux en ce qui concerne **les constructions à usage d'habitation** ;
- 25 m de l'axe de ces mêmes voies pour les bâtiments destinés à un **autre usage que l'habitation** ;
- 15 m de l'axe de la RD61 et de la déviation de la RD558 ;
- 5 m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas où l'emprise ne peut être définie, le recul ne peut être inférieur à 10 m de l'axe de ces mêmes voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- lorsqu'un élargissement de voie n'est pas prévu par le PLU et qu'un terrain est compris entre 2 immeubles déjà bâtis à l'alignement de la voie ; dans ce cas, la construction à réaliser peut être implantée à l'alignement des bâtiments existants ;
- en bordure des voies internes à des opérations privées d'aménagement.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 m.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'extension des habitations autorisées dans la zone est limitée à 30% d'emprise supplémentaire sans pouvoir excéder 250 m² de SDP totale après extension.

Pour les bâtiments identifiés aux documents graphiques et mentionnés à l'article 19 des dispositions générales, l'extension est limitée à 15 % de la SDP existante.

Indépendamment des dispositions précédentes, les annexes sont limitées à 20m² d'emprise au sol et 3,50m de hauteur, elles doivent être implantées en continuité de l'habitation existante.

Pour le secteur Nt de Trimurti :

L'emprise au sol est fixée à 2 % de l'unité foncière.

Pour le secteur Nc de l'Argentière :

L'emprise au sol est fixée à 1 % de l'unité foncière.

L'emprise n'est pas règlementée pour la zone N et pour les secteurs Nca, Nci, Nd, Né, Nedf et Nj.

Les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation en zone N et qui sont identifiées au plan peuvent être rénovées dans le respect des dispositions de la zone.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

- La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction par rapport au sol existant, excavé ou remblayé jusqu'à l'égout des couvertures ;
- Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un plan parallèle au sol naturel, excavé ou remblayé ;
- Au-dessus des limites de hauteur maximales fixées ci-dessus, seuls peuvent être édifiés ;
- Les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal ;
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage.

10.2. Hauteur absolue

a) Les constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

Les annexes à l'habitation sont limitées à 3,50 m de hauteur.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les aménagements de bâtiments existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa ci-dessus ; la hauteur au faîtage initiale ne doit alors en aucune manière être dépassée.

b) autres bâtiments

La hauteur absolue des bâtiments d'exploitation ne peut excéder 8 m.

10.3. Ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc.).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Clôtures

En application de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels :

- Les clôtures sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
- Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre
- Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures suivantes :
- Aux clôtures des habitations et des sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières édifiée à moins de 150 mètres de l'habitation ou du siège de l'exploitation
- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équin ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ANNEXES AU REGLEMENT

A- LEXIQUE

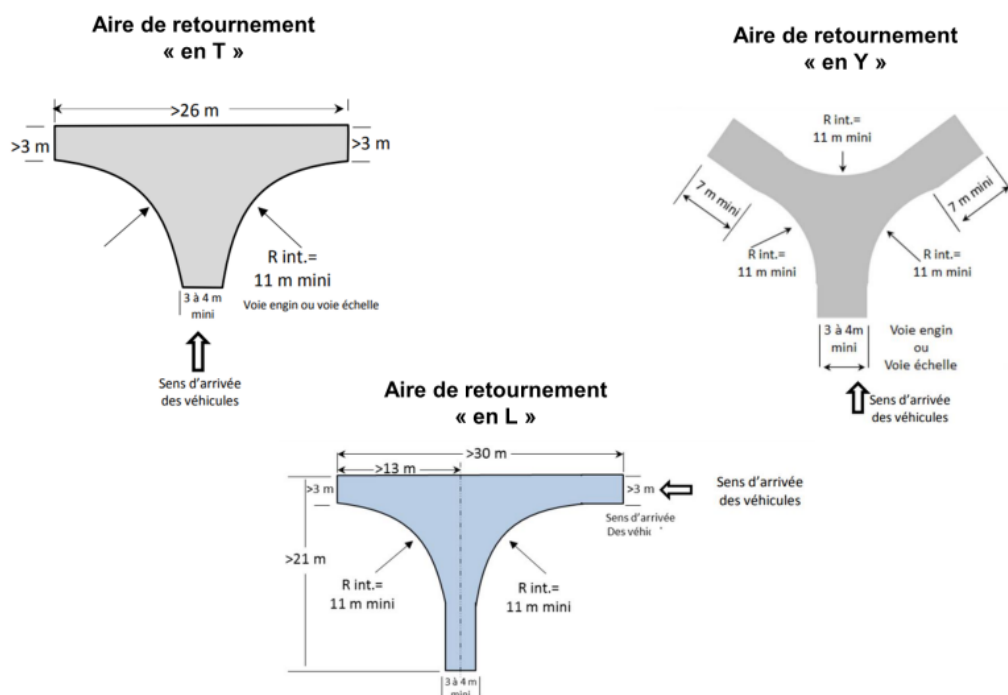
Acrotère

- Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie de la construction, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.
- Un acrotère ne peut mesurer plus de 60 cm.
- La hauteur d'une construction avec acrotère se calcule au pied de celui-ci.

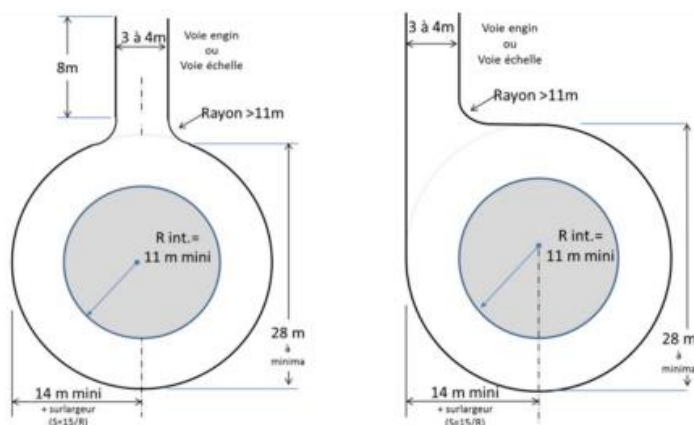
Affouillement ou exhaussement du sol

- Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.
- Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1.000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2.000 tonnes (voir définition « carrière »).
- En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R214-1 du code de l'environnement).

Aire de retournement



Aire de retournement « en raquette »



Alignement

- Limite de l'unité foncière par rapport à la limite de la voie.

Annexe

- Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.
- Elle doit être implantée selon un éloignement restreint, ou nul, entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.
- L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (Lexique Nationale de l'Urbanisme - LNU).

Arbre de haute tige

- Arbre d'une hauteur supérieure à 8 mètres.

Attique

- Dernier niveau d'une construction dont la surface de plancher est inférieure à l'emprise maximale de la construction.

Bâtiment

- Construction couverte et close.
- Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol.
- Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.
- Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :
 - soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
 - soit de l'absence de toiture;
 - soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Césure

- Interruption du bâti sur toute sa hauteur (hors sous-sol) et sur toute sa profondeur. Une césure doit présenter une largeur au moins égale à 3 mètres. Des jonctions de type passerelle entre les deux parties d'une construction peuvent être réalisées dans une césure. La césure peut comporter des ouvertures secondaires (baies constituant l'éclaircissement secondaire d'une pièce principale ou baie d'éclaircissement d'une pièce secondaire) sans face à face et doit être, si possible, le lieu de distribution de la cour ou du jardin ou accueillir d'autres usages.

Construction

- Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. (Lexique Nationale de l'Urbanisme - LNU).
- La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars ouvert, abris de stationnement type carport, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.
- Une construction principale se distingue d'une construction secondaire laquelle est une annexe.

Construction existante = régulièrement édifiée

- Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.
- Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Destinations des constructions

- **La destination de construction « exploitation agricole et forestière »** comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.
 - **La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
 - **La sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **La destination de construction « habitation »** comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.
 - **La sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
 - **La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **La destination de construction « commerce et activité de service »** comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
 - **La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
 - **La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
 - **La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
 - **La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
 - **La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- **La sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »** comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
 - **La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
 - **La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
 - **La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
 - **La sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
 - **La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
 - **La sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- **La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.
 - **La sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
 - **La sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
 - **La sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
 - **La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Droit de Prémption Urbain (DPU)

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

Eaux pluviales

- Toutes les eaux résultant des précipitations atmosphériques avant et après leur ruissellement. Il s'agit des eaux provenant de la pluie, de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur le sol ou toute surface les réceptionnant.

Égout du toit

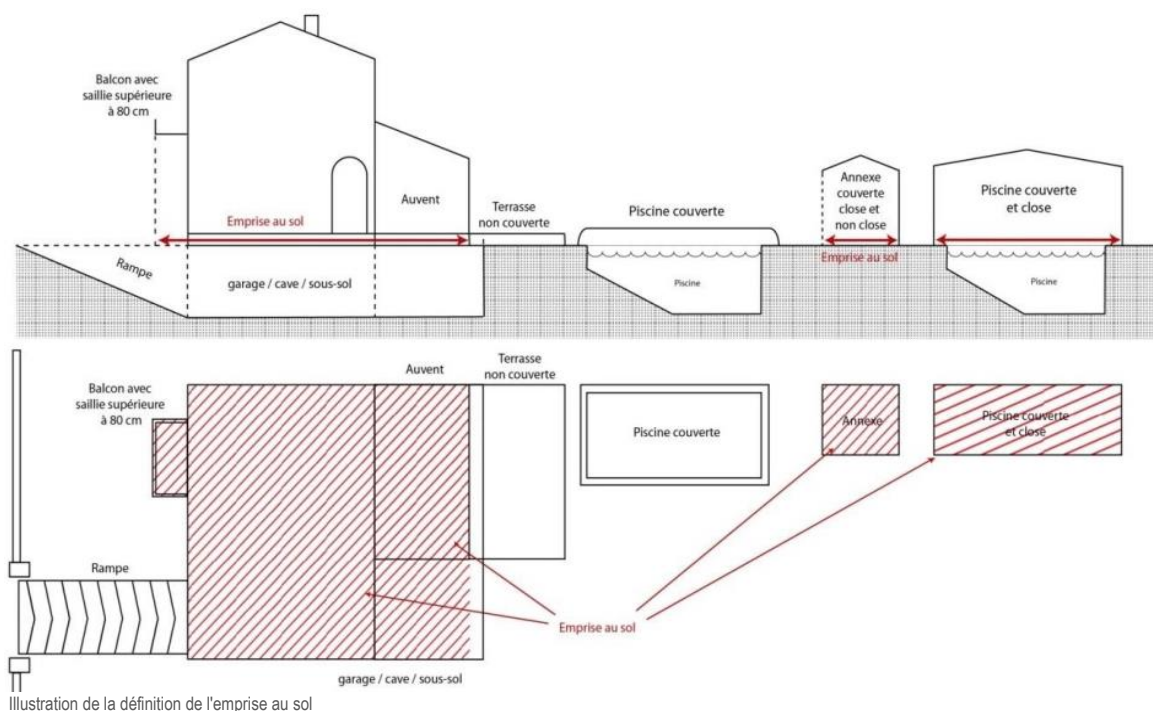
- Ligne basse d'un pan de couverture : ce point de référence permet de définir une hauteur de façade.

Emplacement réservé

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

Emprise au sol : définition pour l'application de l'article 9 du règlement des zones urbaines :

- L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol (murs compris) et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourée, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.
- Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, poolhouse, place de stationnement couverte, terrasses couverte, terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm...
- Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage...), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm...
- Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.



Espaces verts de pleine terre (article 13 des zones U)

- Espaces pour lesquels sont définis des pourcentages d'espaces verts de pleine terre (article 13 des zones U).
- Sont exclus de ce pourcentage les aires de stationnement, y compris en sous-sol, les aménagements de voirie et les accès.
- Les revêtements poreux ne rentrent pas dans le calcul du pourcentage d'espaces verts de pleine terre.

Espèces adaptées au climat méditerranéen

- Romarin (*rosmarinus officinalis*), lavande (*lavandula*), les Sauges (*salvia*, *salvia officinalis*, *salvia greggi microphylla*, *salvia uliginosa*, *salvia argentea*, *Phlomis fruticosa*...), Bulbine Frutscens Hallmarck, Agapanthe (*agapanthus*), les Cistes (*Cistus monspeliensis*, *Cistus pauranthus*, *Cistus purpureus*, Laurier rose (*Nerium oleander*), Arbousier (*Arbutus unedo*), Myrte (*Myrtus communis*), Centhrante (*Centranthus ruber*), Immortelle (*Helichrysum stoechas*), Lantanie mille fleurs (*Lantana camara*), Pistachier Lentisque, Polygala myrtifolia, Santoline (*Santolina rosmarinifolia*), Plumbago (*Plumbum*), Hibiscus (*Hibiscus rosa-sinensis*), Lavatère arborescente (*Lavatera arborea*), Chèvrefeuille (*Lonicera*), Bignone (*Bignone Campsis*), Passiflore (*Passiflora caerulea*), Figuier (*Ficus carica*), Caroubier (*Ceratonia siliqua*), Amandier (*Prunus amygdalus*), Néflier (*Mespilus germanica*), Grenadier (*Punica granatum*), Oranger (*citrus aurantiaca*), olivier (*Olea europaea*), Cèdre de l'Atlas (*Cedrus atlantica*), Chêne Kermes (*Quercus coccifera*) Magnolia à grandes fleurs (*Magnolia grandiflora*), Cyprès (*Cupressus sempervirens*), Faux Poivier (*Schinus molle*), Phoenix canariensis, Phoenix dactylifera, Washingtonia filifera, Butia capitata.

Exploitation agricole

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité :
En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

- L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral.
- 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 ou naturelle, 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...

Extension

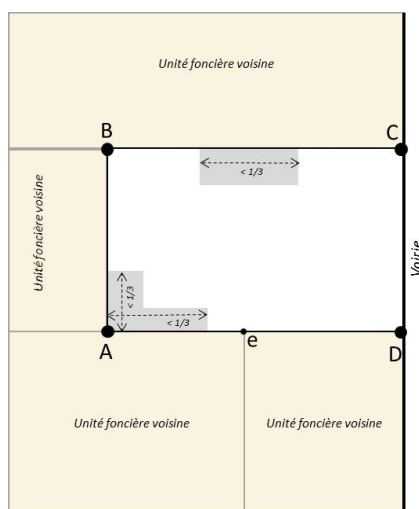
- Toute augmentation de la surface de plancher existante en continuité directe avec la construction existante.

Hydrauliquement perméable

- Est hydrauliquement perméable tout ouvrage qui respecte et encourage l'écoulement des eaux pluviales.
- Exemples : haie végétalisée, grillages à très grandes mailles, murs perforés tous les 1,50 m, panneaux pleins surélevés....

Limites séparatives

- Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. Pour l'implantation en limite ou le recul des constructions, le calcul à prendre en compte s'effectue à compter du terrain d'assiette du projet



Polygone ABCD : terrain d'assiette de la construction

Segment CD : limite par rapport aux voies et emprise publique

Constitue une limite séparative les segments suivants :

- Le segment AB
- Le segment BC
- Les limites séparatives Ae et eD constituent le segment AD, lequel est pris en compte dans le calcul des constructions autorisées en limites séparatives des articles 7 du présent règlement : en cas de construction autorisée en limite, la longueur de la construction ne peut être supérieure à 1/3 de la longueur de la somme des limites séparatives constitutives d'un même segment ($Ae + eD = AD$). AD est le segment pris en compte pour le calcul de la longueur.
- En cas de construction sur deux limites séparatives : 1/3 sur AB et 1/3 sur AD

Logement collectif et logement individuel

- Le logement collectif est un logement situé dans un bâtiment ou immeuble collectif dans lequel sont regroupées au moins deux habitations desservies par des parties communes, telles qu'un hall d'entrée, des escaliers, un ascenseur ou un sous-sol.
- Les logements collectifs s'opposent aux logements individuels, c'est-à-dire les maisons, même si celles-ci font partie d'un lotissement, ou si elles sont superposées ou mitoyennes à d'autres habitations.
- Les logements sont individuels dans la mesure où ils ne sont pas liés par des parties communes et partagées entre les propriétaires telles qu'un hall d'entrée, des escaliers, un ascenseur ou un sous-sol.

Parcelle

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

Plages de piscines en tant qu'annexe

- Les plages sont incluses dans les annexes si elles sont constitutives de terrasses surélevées avec fondations. Ainsi, les plages ne seront pas comprises dans la surface autorisée pour la piscine si ces dernières ne sont pas surélevées et n'ont pas de fondation.

Servitude de passage

- Une servitude de passage est un droit de passage sur le terrain d'un autre propriétaire.
- La loi reconnaît au propriétaire d'un terrain enclavé (Terrain isolé, ne disposant d'aucun accès, ou disposant d'une issue insuffisante sur la voie publique) un droit de passage sur une propriété voisine. Le propriétaire du terrain utilisé ne peut pas refuser de reconnaître ce droit à son voisin : on parle de servitude légale. Les voisins peuvent choisir d'établir ensemble l'organisation du droit de passage (trajet, indemnisation, ...). En cas de conflit (si le voisin fait obstruction au passage ou en l'absence d'accord amiable), il faut saisir le juge pour qu'il reconnaisse le droit de passage. C'est alors le juge qui fixera l'organisation du droit de passage.
- Si la propriété n'est pas enclavée, mais juste difficile d'accès, l'accord du voisin est indispensable pour obtenir un droit de passage sur son terrain. On parle de servitude conventionnelle. En l'absence d'accord amiable ou en cas de conflit sur l'exécution du droit de passage, le juge doit être saisi.

Sol naturel - terrain naturel (niveau du sol naturel)

- Le sol naturel est le niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet. Ne sont pas en compte les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande de permis et sans lien avec les travaux envisagés, sauf à prouver que d'éventuels aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux, c'est à dire constituent des manœuvres de nature à induire l'administration en erreur.

Superstructures et édifices techniques

- Petites constructions à usage technique situées au-dessus de la toiture qu'elle soit en pente ou en terrasse, telles que souche de cheminée, matériel d'ascenseur, sortie de secours.

Surface de plancher

- La surface de plancher de la construction 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 et fenêtres donnant sur l'extérieur.
 - Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
 - Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.
 - Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.

- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Travaux confortatifs

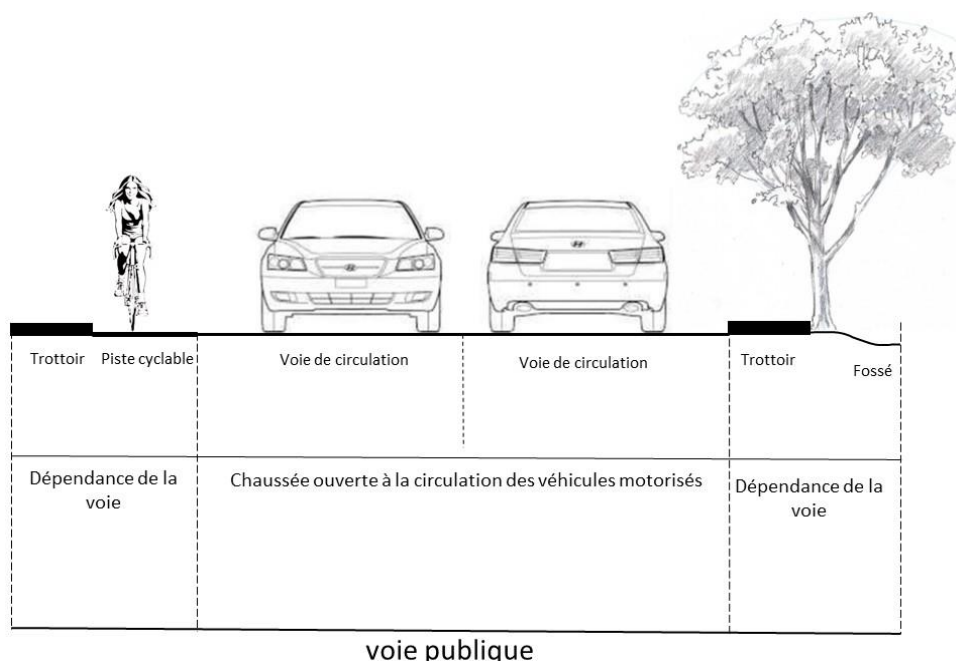
- Travaux d'amélioration générale, de sauvegarde, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur dans la mesure où ils n'entraînent pas d'augmentation de la surface de plancher.

Unité foncière

- Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Voies publiques et emprises publiques

- Définition de voie publique : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
- Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). (Source : lexique national de l'urbanisme décret du 28 décembre 2015)
- Les emprises publiques correspondent aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ...
- Exemple :



Voie privée

- Une voie privée est une voie qui n'appartient pas au domaine public tel que défini par l'article L111-1 du code de la voirie routière. Elle peut être ouverte ou non à la circulation du publique.
- Une voie privée ne peut être réputée affectée à l'usage du public que si son ouverture à la circulation publique résulte du consentement, au moins tacite, des propriétaires (CE, 15 févr. 1989, Cne Mouvaux). Les propriétaires peuvent à tout moment décider d'interdire l'ouverture ou son maintien à l'usage du public (CE, 5 nov. 1975, n° 93815, Cne Villeneuve-Tolosan).
- L'ouverture à la circulation ne fait pas perdre à la voie son caractère privé ; il n'en irait autrement qu'en cas d'intégration au domaine public communal, ce qui suppose un acte de classement sous forme de délibération du conseil municipal (CE, 8 janv. 1964, Ville de Brive).
- En l'absence d'opposition de son propriétaire et tant que celui-ci n'aura pas manifesté son souhait d'en reprendre la jouissance exclusive, une voie ouverte à la circulation générale entre dans le champ de compétence du maire.

Zone refuge

- Une zone refuge est un espace permettant aux occupants du bâtiment de se mettre à l'abri dans l'attente de l'arrivée des secours ou de la fin de l'inondation dans de bonnes conditions de sécurité. Elle doit être située au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence. Elle doit être facilement accessible de l'intérieur (unité fonctionnelle) et présenter une issue de secours aisément accessible de l'extérieur pour permettre l'intervention des services de secours et l'évacuation des personnes. Elle doit présenter des conditions de sécurité satisfaisantes et sa conception doit permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours.

B- Doctrine MISEN 2022



Doctrine
« Conception et mise en œuvre
des réseaux et ouvrages
de gestion des eaux pluviales »

Application de la législation sur l'eau
(Code de l'Environnement, livre II, titre I,
articles L. 211-1, L. 214-1 et suivants et R.214-1 et suivants)

Projets concernés par la rubrique
2.1.5.0 : rejets d'eaux pluviales

Règles générales
à appliquer dans le département du Var
pour la conception et la mise en œuvre
des réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales

Validée par la mission inter-services Eau et Nature du Var le 17/06/2021
Approuvée par le Préfet du Var le 29 AVR. 2022

Evence RICHARD

Sommaire

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
I. Généralités - Application de la réglementation.....	3
I.1 Application de la rubrique 2.1.5.0 - Projets soumis aux présentes règles.....	3
I.1.1 Cas de projets non imperméabilisants.....	4
I.1.2 Cas des rejets en réseaux.....	4
I.1.3 Notion de bassin versant intercepté.....	5
I.1.4 Projets ayant des effets cumulés sur un même milieu.....	6
I.2 Autres réglementations à respecter.....	6
I.3 Pièces obligatoires à fournir.....	7
II. Réseau interne de collecte des eaux pluviales.....	8
III. Compensation quantitative des projets.....	9
III.1 Méthodes de calcul du volume de compensation.....	9
III.2 Précisions pour les calculs : fixation des paramètres et méthode.....	10
III.2.1 Surfaces	10
III.2.2 Pluies	11
III.2.2.1 Données pluviométriques exploitées.....	11
III.2.2.2 Construction d'une pluie de projet.....	11
III.2.3 Temps de concentration.....	11
III.2.4 Coefficients de ruissellement.....	12
III.2.5 Débits de pointe.....	13
III.2.6 Débit rejeté.....	14
III.2.7 Volumes de rétention.....	14
III.2.8 Débit de surverse.....	15
III.2.9 Durée de vidange des bassins.....	15
III.3 Prescriptions pour les ouvrages de rétention.....	16
III.3.1 Présentation des ouvrages de gestion des eaux pluviales.....	16
III.3.2 Types de rétentions autorisés.....	16
III.3.3 Localisation à l'aval hydraulique du projet (principe et dérogations).....	17
III.3.3.1 Cas où l'implantation à l'aval est matériellement impossible.....	17
III.3.3.2 Cas où l'opération est située en zone inondable :.....	17
III.3.4 Principe de gestion collective des eaux pluviales.....	18
III.3.5 Dispositifs de fuite.....	18
III.3.6 Rejet par infiltration.....	19
III.3.7 Dispositions relatives à la sécurité publique.....	19
III.3.8 Dispositions pour les projets en bordure de cours d'eau ou fossés.....	19
IV. Traitement qualitatif	20
IV.1 Objectifs de qualité des rejets	20
IV.2 Traitement de la pollution chronique.....	20
IV.3 Traitement des pollutions accidentelles.....	21
IV.4 Traitement de la pollution saisonnière.....	21
V. Surveillance et entretien des ouvrages	22

Préambule

Le principe des techniques compensatoires a pour objectif de rendre les projets impliquant un rejet d'eaux pluviales, dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, sans effet vis-à-vis des phénomènes pluvieux. Le dossier loi sur l'eau doit évaluer l'incidence du projet sur l'eau et les milieux aquatiques dans le respect de l'article L. 211-1 du code de l'environnement.

Le pétitionnaire est responsable et tenu de respecter le dimensionnement des réseaux et ouvrages, leurs conditions de réalisation et d'exploitation, les mesures mises en œuvre afin d'éviter, de réduire ou de compenser les impacts négatifs de l'opération, tels qu'ils ont été définis dans le dossier de demande d'autorisation ou de déclaration, agrégé de tous compléments et modifications demandés, lors de l'instruction, par le service en charge de la police de l'eau. Le dossier a valeur d'engagement du pétitionnaire à respecter l'ensemble des dispositions qui y sont décrites.

L'obtention de l'autorisation ou de l'absence d'opposition à la déclaration constitue un préalable à tout commencement des travaux.

Les présentes règles s'appliquent, strictement, aux aménagements et ouvrages relevant de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement. Pour les projets qui n'en relèvent pas (inférieurs au seuil de déclaration), les collectivités qui ont en responsabilité leur autorisation, au titre du code de l'urbanisme, sont incitées à définir et à imposer des dispositions de gestion de leurs eaux pluviales assurant un niveau de protection équivalent aux présentes règles.

I. Généralités - Application de la réglementation

I.1 Application de la rubrique 2.1.5.0 - Projets soumis aux présentes règles

La rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement est ainsi libellée :

« Rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- supérieure ou égale à 20 ha : procédure d'autorisation ;*
- supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha : procédure de déclaration. »*

Cette définition est complétée par les explications suivantes, afin de déterminer, dans le département du Var :

- les projets soumis ou non à une procédure loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 ;
- le type de procédure à appliquer (déclaration ou autorisation).

I.1.1 Cas des projets non imperméabilisants

La rubrique 2.1.5.0 s'intitule « *Rejets d'eaux pluviales* » : les projets concernés sont donc ceux qui génèrent une augmentation du rejet d'eaux pluviales en leur point aval, ou ceux qui peuvent dégrader la qualité des eaux pluviales rejetées. Sur l'aspect quantitatif, il ne s'agit pas uniquement des projets comportant une imperméabilisation du sol. Peut également être concerné tout projet susceptible d'augmenter le ruissellement entre l'état initial et l'état final, même si l'état final n'est pas l'imperméabilisation, par modification de l'usage du sol, de la nature de la couche superficielle, du couvert végétal, etc.

Les projets suivants entrent, par exemple, dans cette catégorie :

- infrastructures non revêtues constituées d'une simple couche de forme : pistes, parcs de stationnement...
- centrales photovoltaïques au sol,
- centrales éoliennes,
- mises en cultures après défrichement.

Toutefois, l'augmentation du ruissellement par unité de surface, pour les projets de ce type, étant moindre que pour une imperméabilisation, les seuils d'application de la rubrique pourront être adaptés. Une procédure de déclaration pourra, notamment, être admise pour des projets supérieurs à 20 ha : l'évaluation du niveau de procédure sera effectuée, au cas par cas, en fonction de la nature et de l'incidence réelle des projets, en tenant notamment compte de l'hydrographie du secteur et de la présence d'enjeux à l'aval immédiat du projet.

I.1.2 Cas des rejets en réseaux

La rubrique 2.1.5.0 concerne les rejets d'eaux pluviales « *dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol* » : elle vise donc, en premier lieu, les rejets directs dans un milieu naturel (cours d'eau, plan d'eau ou autre milieu aquatique superficiel (hors milieu maritime), nappe phréatique) et, en l'absence de milieu récepteur, rejet sur le sol avec évacuation par ruissellement ou par infiltration.

Dans le cas d'un rejet dans un réseau pluvial, l'augmentation du ruissellement due au projet a, au point aval du réseau pluvial, un impact similaire à un projet dont le rejet serait effectué directement dans le milieu naturel, sauf si le réseau pluvial récepteur comporte lui-même des ouvrages régulateurs capables de compenser l'urbanisation nouvelle. Deux cas de figures peuvent alors se présenter :

- soit le réseau pluvial récepteur du projet est régulièrement autorisé au titre de la loi sur l'eau. Dans ce cas le projet lui-même n'est pas soumis à procédure au titre de la rubrique 2.1.5.0, mais le gestionnaire du réseau doit porter à la connaissance du préfet le nouveau rejet dans son réseau, en exposant les mesures compensatoires, soit déjà intégrées au réseau pluvial, soit nouvellement mises en œuvre à l'occasion de la réalisation du projet, permettant d'annuler toute augmentation de rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel à l'aval de son réseau ;
- soit le réseau pluvial récepteur du projet n'est pas régulièrement autorisé au titre de la loi sur l'eau. Le projet est alors soumis à procédure au titre de la rubrique 2.1.5.0 et aux présentes règles, de la même manière que s'il s'agissait d'un rejet direct dans un milieu naturel terrestre.

I.1.3 Notion de bassin versant intercepté

La rubrique 2.1.5.0 concerne les rejets d'eaux pluviales pour les surfaces supérieures à 1 ha, la surface à considérer étant « *la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet* ».

Vis-à-vis des écoulements interceptés par le projet, et contrairement au ruissellement produit sur la surface de projet elle-même, l'objectif recherché n'est pas la compensation mais la transparence hydraulique. Le dossier doit montrer que le projet ne perturbe pas les écoulements venant de l'amont et ne dégrade pas la situation antérieure, ni à l'amont par effet de barrage, ni latéralement en déviant des écoulements sur les parcelles voisines, ni à l'aval par accélération des flux. La transparence hydraulique doit être entendue à toutes occurrences de pluies c'est-à-dire, en cohérence avec la pluie de dimensionnement des ouvrages de compensation, jusqu'à l'occurrence centennale.

Pour l'évaluation du bassin versant intercepté, il faut distinguer le ruissellement en nappe (ou ruissellement diffus sur le sol) et les écoulements concentrés (que ce soit dans un ruisseau ou vallon naturel, un fossé ou autre ouvrage artificiel).

➤ Ruissellement en nappe :

La surface à considérer vis-à-vis des seuils de procédures de 1 ha ou 20 ha est, en plus de la surface de projet elle-même, celle à partir de laquelle un écoulement diffus d'eaux pluviales peut atteindre un point de la surface de projet. Il s'agit du bassin versant amont topographique, duquel on peut retrancher les parties de bassin versant déjà interceptées par des aménagements existants (routes, quartiers urbanisés, etc.), sous réserve que ces aménagements soient, eux-mêmes, dotés de réseaux pluviaux suffisants et/ou constituent une barrière efficace au ruissellement jusqu'à la pluie centennale.

Le ruissellement en nappe de l'amont pourra être collecté et dévié dans des fossés ou autres ouvrages artificiels construits en périphérie du projet, sous réserve de respecter le principe de transparence et de non dégradation. Si la réalisation de tels ouvrages n'est pas possible ou prévue, le ruissellement de l'amont s'ajoutera à celui produit sur la surface de projet pour le calcul des volumes de compensation.

➤ Écoulements concentrés :

Lorsqu'un écoulement concentré traverse ou borde l'emprise d'un projet, son bassin versant n'est pas à considérer vis-à-vis des seuils de procédures de 1 ha ou 20 ha si le projet est transparent pour cet écoulement. Le dossier doit alors démontrer la capacité d'écoulement des crues, jusqu'à l'occurrence centennale, cette capacité pouvant être pré-existante au projet ou aménagée dans le cadre du projet.

Toutefois, dans le cas d'un cours d'eau traversant la zone du projet et d'un aménagement de celui-ci pour améliorer l'écoulement des crues, le projet pourra alors être soumis, en plus de la rubrique 2.1.5.0, à une ou plusieurs rubriques du titre III de la nomenclature loi sur l'eau annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

Si un écoulement concentré traversant ou bordant un projet ne peut évacuer les crues, quelle qu'en soit la raison (l'insuffisance pouvant se situer au droit du projet ou à son aval), les eaux débordant sur la zone de projet s'ajoutent aux eaux pluviales produites par le projet et doivent être gérées sur la parcelle. Le bassin versant amont, drainé par l'écoulement concentré, doit alors être considéré en plus de la surface de projet pour l'appréciation des seuils de procédures de 1 ha ou 20 ha.

I.1.4 Projets ayant des effets cumulés sur un même milieu

Certains projets de rejets d'eaux pluviales sont présentés dans des dossiers indépendants alors qu'ils présentent des liens entre eux. C'est le cas notamment :

- de projets successifs dans le cas des différentes phases d'un aménagement global (immobilier, routier, commercial, etc.) ;
- de zones d'urbanisation nouvelles à l'échelle d'un quartier, prévues dans les orientations d'un plan local d'urbanisme, et faisant l'objet le cas échéant d'une procédure opérationnelle (zone d'aménagement concertée, programme d'aménagement d'ensemble, etc.).

Ces opérations d'ensemble doivent, si possible et, même lorsque leur réalisation est échelonnée dans le temps et/ou partagée entre plusieurs maîtres d'ouvrages, faire l'objet d'une seule procédure au titre de la loi sur l'eau, dès lors qu'elles sont envisagées et que l'autorisation ou l'absence d'opposition à déclaration est requise pour débiter le premier projet ou la première phase de l'aménagement global. Les incertitudes pouvant subsister à ce moment, sur la suite de l'aménagement d'ensemble, sont à lever par des porter-à-connaissance ultérieurs en application des articles R. 181-46 et R. 214-40 du code de l'environnement.

Dans le cas contraire, lorsque plusieurs dossiers séparés sont déposés pour des projets pouvant entrer dans le cadre d'une opération d'ensemble, ils doivent comporter un bilan des projets déjà réalisés ou connus ayant un lien avec l'objet du dossier, avec une analyse de leurs effets cumulés.

L'absence de vision globale, conduisant au dépôt de plusieurs dossiers séparés, ne peut, en aucun cas, avoir pour conséquence de soustraire tout ou partie de l'aménagement global au niveau de procédure qui est normalement le sien.

Pour mémoire, conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas. Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement, dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.

I.2 Autres réglementations à respecter

D'une manière générale, l'implantation des réseaux et ouvrages doit prendre en compte les spécificités environnementales locales et, notamment :

- éviter les zones d'intérêt écologique, floristique et faunistique existantes dans les milieux terrestres comme aquatique (objectif de préservation des écosystèmes) ;
- ne pas engendrer de dégradation de la qualité des eaux superficielles et souterraines (objectif de protection des eaux), et satisfaire aux exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable ;
- ne pas perturber l'écoulement naturel des eaux et ne pas être susceptible d'aggraver le risque d'inondation, à l'aval comme à l'amont.

Comme pour tout autre dossier loi sur l'eau, quelque soit sa nature et les rubriques concernées par la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement, les autres compatibilités à vérifier concernent, notamment :

- les objectifs environnementaux fixés par la Directive Cadre Européenne (DCE),
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), si le territoire d'implantation du projet est concerné ;
- le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Rhône Méditerranée ;
- les Plans de Prévention des Risques (PPR), et en particulier les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) ;
- les arrêtés de protection des captages d'eau destinés à la consommation humaine,
- les règlements des parcs nationaux, réserves naturelles, zones de protection de biotopes, ainsi que de tout zonage instituant une protection réglementaire des milieux naturels ;
- les documents d'objectifs des sites Natura 2000 ;
- les Schémas de Cohérence Territoriale (ScoT) ;
- les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou intercommunaux (PLU ou PLUI) ;
- les zonages relatifs aux eaux pluviales établis conformément à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Les dossiers ne justifiant pas de la compatibilité du projet avec ces documents sont déclarés incomplets.

L'incompatibilité avec l'un de ces documents est un motif de rejet de la demande (refus d'autorisation ou opposition à déclaration).

I.3 Pièces obligatoires à fournir

Les pièces suivantes doivent obligatoirement être fournies dans le dossier de déclaration ou de demande d'autorisation relevant de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement :

- la fiche synthétique dont le modèle est téléchargeable sur le site internet des services de l'État www.var.gouv.fr (rubrique mission inter-services de l'eau et de la nature) ;
- les accords des gestionnaires :
 - du réseau d'adduction en eau potable (si le projet induit une future consommation d'eau potable) ;
 - du réseau de collecte des eaux usées (si le projet induit la production d'eaux usées), ou du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) (en cas de rejet autonome par infiltration) ;
 - du réseau d'eaux pluviales (si le projet rejette ses eaux pluviales via un exutoire artificiel, fossé ou réseau, public ou privé) ;
- l'évaluation des incidences sur sites Natura 2000 : dans tous les cas, le dossier comprendra, au moins, le formulaire simplifié d'évaluation des incidences. Pour les projets étant susceptibles d'avoir des incidences notables sur des espèces ou habitats naturels d'une zone Natura 2000, que le projet soit situé à l'intérieur ou à l'extérieur de cette zone, le dossier comportera une évaluation plus détaillée des incidences, dont le degré de précision sera adapté aux impacts du projet.

Le dossier doit également comporter des plans, fournis à une échelle lisible, permettant une parfaite compréhension des bassins versants (internes à l'opération, amont interceptés ou non, aval / situation du point de rejet), de l'état existant, du projet, des réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales. Le contenu attendu du ou des plan(s) de gestion des eaux pluviales est détaillé au III.3.1 du présent document.

II. Réseau interne de collecte des eaux pluviales

Le niveau de performances à atteindre pour le réseau de collecte des eaux pluviales interne au projet correspond, au minimum, à la norme NF EN 752.2 relative aux réseaux d'évacuation et d'assainissement à l'extérieur des bâtiments (performance à atteindre en termes de fréquence d'inondation).

Les eaux de ruissellement seront collectées par un réseau gravitaire de canalisations, de fossés et/ou de noues, permettant le transit d'un débit, sans mise en charge ou sans débordement, jusqu'aux fréquences définies dans le tableau suivant :

Lieu	Fréquence de mise en charge (= mise sous pression sans débordement en surface)	Fréquence d'inondation (= débordement en surface, ou impossibilité pour les eaux collectées de pénétrer dans le réseau)
Zones rurales	1 par an	1 tous les 10 ans
Zones résidentielles d'habitat diffus	1 tous les 2 ans	1 tous les 20 ans
Centres-villes Zones industrielles ou commerciales Zones d'habitat dense Zones avec équipements publics (enseignement, sports, santé, etc.)	1 tous les 5 ans	1 tous les 30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés Autres zones avec enjeux particuliers de sécurité	1 tous les 10 ans	1 tous les 50 ans

Si des spécifications locales plus contraignantes sont à atteindre en termes de performances, identifiées par un plan local d'urbanisme, un plan de prévention des risques ou une étude hydraulique spécifique, les fréquences de mise en charge / débordement prises en compte seront, alors, celles préconisées dans ces documents.

La section retenue pour les réseaux sera cohérente avec les sections amont et aval afin d'assurer une continuité hydraulique. Notamment, le réseau en aval ne devra pas être saturé avant le réseau en amont de l'opération.

Le réseau de collecte doit être conçu, réalisé, entretenu et exploité de manière à éviter les fuites, les entrées d'eaux parasites et les apports d'eaux usées, notamment dans les zones présentant une forte sensibilité vis-à-vis des ressources en eau souterraine et dans les zones à forte pente ou pour lesquelles la stabilité des talus de remblais ou de déblais l'exigerait.

De manière générale, les réseaux dans le sens de la plus forte pente sont à éviter. En cas de pente trop forte des terrains et, notamment, sur des sols sensibles aux phénomènes d'érosion, des aménagements complémentaires de ralentissement de la vitesse de l'eau devront être mis en œuvre.

Les eaux excédentaires, après saturation des réseaux internes de collecte et jusqu'à l'occurrence centennale, doivent être dirigées vers les ouvrages de rétention situés (sauf exception) à l'aval hydraulique des aménagements. Le respect de ce point qui pourra nécessiter ; le cas échéant, des adaptations spécifiques (orientation des pentes, guidage des eaux, avaloirs...), devra être justifié dans le dossier déposé.

Ces écoulements excédentaires de surface seront également dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes, jusqu'à des événements pluvieux exceptionnels (au moins centennal, ou plus fort événement historique connu si supérieur).

III. Compensation quantitative des projets

Les eaux de ruissellement des projets transitent obligatoirement par des dispositifs de rétention avant rejet. Les ouvrages de rétention seront conçus selon les critères ci-après.

III.1 Méthodes de calcul du volume de compensation

Le volume de compensation à l'imperméabilisation est calculé par les trois méthodes suivantes, le dossier devant présenter les calculs effectués pour chacune d'elles :

- 1) ratio d'au moins 100 litres / m² imperméabilisé ;
- 2) préconisations locales prévues par un plan local d'urbanisme, un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, etc. (si elles existent) ;
- 3) calcul hydraulique pour une pluie d'occurrence centennale, avec un rejet correspondant au débit biennal avant aménagement.

Le volume retenu est la valeur maximale obtenue par ces 3 méthodes.

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet a une capacité naturelle de rétention liée à sa topographie (terrain formant une cuvette), cette capacité doit, soit être maintenue en l'état, soit restituée par le projet. Le volume de rétention est alors la somme du volume calculé en compensation de l'imperméabilisation et du volume initialement présent.

➤ Concernant la méthode du ratio :

Les mètres carrés imperméabilisés entrant dans le calcul du volume de rétention sont :

- les mètres carrés totalement imperméabilisés (ayant un coefficient de ruissellement égal à 1) ;
- Les mètres carrés « semi-perméables », c'est-à-dire qui ne sont pas des espaces verts mais qui ont un ruissellement intermédiaire entre celui d'un espace vert et d'une imperméabilisation totale (par exemple : chaussées drainantes, pavés, matériaux stabilisés, toitures végétalisées, etc.).

Ces derniers sont intégrés à la surface à compenser au moins pour leur part de ruissellement (exemple : un parking de 1000 m² ayant un coefficient de ruissellement centennal $Cr_{100} = 0,75$, sera comptabilisé comme une surface imperméabilisée de 750 m²). Toutefois, cette disposition n'est valable que si ce type d'espace est pérenne et ne risque pas à terme de recevoir un revêtement totalement imperméable, auquel cas les mètres carrés correspondants doivent être compensés comme tels.

Dans le cas des projets qui sont une extension d'imperméabilisation (la surface de projet comporte déjà une imperméabilisation à l'état existant et celle-ci n'est pas compensée), la surface devant entrer dans le calcul de compensation par la méthode du ratio est, en principe et sauf dérogation, la surface totale imperméabilisée existante + la nouvelle. Toute proposition de dérogation au principe général qui viserait à ne compenser que l'imperméabilisation nouvelle ou ne prendrait pas en compte toute l'imperméabilisation existante, devra être justifiée.

Dans le cas des projets augmentant le rejet pluvial, mais non imperméabilisants évoqués en partie I.1, le volume de compensation est à déterminer uniquement par calcul hydraulique.

➤ Concernant les préconisations locales :

Le dossier doit les présenter clairement, en joignant l'extrait du règlement d'urbanisme et/ou de tout autre document les prescrivant ainsi que, le cas échéant, l'avis du service de la collectivité chargé de les mettre en œuvre ou le compte-rendu des échanges ayant eu lieu.

➤ Concernant le calcul hydraulique :

Les précisions nécessaires sur la méthode de calcul à employer, la fixation des hypothèses et les paramètres de calcul, sont apportées ci-après.

III.2 Précisions pour les calculs : fixation des paramètres et méthode

III.2.1 Surfaces

(Nota : Les prescriptions concernant la fixation de surfaces imperméabilisées sont applicables à la fois pour la méthode du ratio et pour la méthode du calcul hydraulique)

La surface entrant dans le calcul de compensation est la surface de projet à laquelle s'additionne, le cas échéant, la surface du bassin versant intercepté n'ayant pas été drainé en amont, dont le ruissellement se mêle aux eaux pluviales produites sur la surface de projet (voir explications sur le bassin versant intercepté en partie I).

Le dossier doit présenter clairement la décomposition de cette surface selon son usage (toitures, voiries, parkings, espaces piétonniers, terrasses, espaces verts ou naturels, tous autres types d'aménagements, y compris le bassin de rétention lui-même) et, pour un même usage, selon les types de revêtements ou de traitements des sols conduisant à fixer des coefficients de ruissellement différents. Les différents types de surfaces seront représentés sur un plan spécifique.

Dans le cas de projets immobiliers qui ne seraient pas encore entièrement finalisés à la date de dépôt du dossier loi sur l'eau (opérations d'ensemble à l'échelle d'un quartier qui seront ultérieurement déclinées en plusieurs projets, zones d'habitat ou d'activités non encore commercialisées et dont les projets de construction sur chaque parcelle ne sont pas arrêtés, etc.), la surface imperméabilisée prise en compte pour la compensation sera l'imperméabilisation maximale permise par le document d'urbanisme applicable (plan local d'urbanisme, règlement de la zone d'aménagement concerté etc.).

Dans le cas de lotissements de maisons individuelles, la surface imperméabilisée, par lot, sera la valeur la plus élevée entre une surface forfaitaire de 200 m² et :

- si l'implantation des villas n'est pas encore connue, l'imperméabilisation maximale permise par le document d'urbanisme ;
- si la géométrie du projet est définie, une estimation réelle en fonction de la configuration du terrain et de la taille des parcelles (l'imperméabilisation constatée étant en général supérieure à 200 m² par lot sur les grandes parcelles).

Dans le cas de programmes d'habitat groupé (logements jumelés sur des parcelles de moins de 200 m²), les parcelles individuelles seront considérées comme imperméabilisées à hauteur d'une surface forfaitaire de 120 m² (ou de la valeur réelle si celle-ci est supérieure).

III.2.2 Pluies

III.2.2.1 Données pluviométriques exploitées

Le dossier précisera la station Météo France prise en référence, la période d'observations statistiques, les coefficients de Montana utilisés et les durées de pluies pour lesquelles ils sont valides.

Il présentera les intensités et/ou hauteurs de pluies correspondantes pour les couples [durée de la pluie ; durée de retour] caractéristiques pour le calcul du projet.

Il convient de se référer à une station Météo France proche du projet, permettant des relevés au pas de temps de 6 minutes sur au moins 30 ans. Si un projet est situé entre plusieurs stations ou dans des conditions topographiques différentes de la station la plus proche, les valeurs issues de plusieurs stations pourront utilement être comparées.

Lorsque des référentiels hydrauliques locaux ont été établis (par exemple par des collectivités ou des organismes gestionnaires de milieux, dans le cadre des plans d'actions et de prévention des inondations, des schémas directeurs de gestion des eaux pluviales, etc.) et qu'ils conduisent à majorer des valeurs issues des stations Météo France, les hypothèses les plus contraignantes seront utilisées.

III.2.2.2 Construction d'une « pluie de projet »

La « pluie de projet » utilisée pour le calcul de rétention sera une pluie d'occurrence centennale et d'une durée totale d'au moins 4h00, dont le hyétogramme sera de type, soit :

- pluie de Keifer (pluie dont les hauteurs à tous les pas de temps intermédiaires sont celles de l'occurrence de dimensionnement – à utiliser dans l'idéal pour tout projet, et obligatoirement pour les projets mettant en jeu un volume de compensation de plus de 2000 m³) ;
- pluie double triangle, avec une période intense à choisir d'une durée supérieure au temps de concentration, mais restant en cohérence avec celui-ci.

III.2.3 Temps de concentration

Les incertitudes des différentes formules de calcul du temps de concentration doivent inciter le pétitionnaire et/ou son bureau d'études à en utiliser plusieurs, en étant attentif à leur domaine de validité et à les coupler à des observations de terrain. Les paramètres choisis (pentes, longueurs des tronçons hydrauliques, surfaces) seront indiqués.

Les différents calculs effectués, parmi lesquels doit figurer la formule des vitesses, seront présentés dans le dossier. Si une moyenne est effectuée, les valeurs aberrantes seront écartées. Le temps de concentration finalement retenu sera justifié.

En cas d'obtention, par le calcul, d'un temps de concentration inférieur à 6 minutes (c'est-à-dire inférieur au pas de temps des relevés pluviométriques de Météo France), les débits de pointe seront calculés pour un temps de 6 minutes.

III.2.4 Coefficients de ruissellement

Tous les Coefficients de ruissellement (Cr) utilisés dans les calculs de débits doivent être clairement présentés dans un tableau faisant apparaître :

- les coefficients unitaires retenus par types de surfaces / pentes et par occurrence de pluie, de la pluie biennale à la pluie centennale ou exceptionnelle ;
- les coefficients moyens pondérés, pour l'occupation actuelle du sol et pour l'état final après aménagement.

Il est rappelé que les coefficients de ruissellement dépendent de plusieurs paramètres, parmi lesquels la nature du sol plus ou moins perméable, la nature du couvert végétal, la pente, l'intensité de pluie et la saturation initiale. Il est à noter que les coefficients de ruissellement des surfaces non imperméabilisées progressent en général fortement avec l'intensité de pluie, traduisant la saturation rapide et l'incapacité à infiltrer en cas de phénomène extrême. Les coefficients choisis seront donc, en toute hypothèse, différents en fonction de l'occurrence de pluie.

Le tableau de la page suivante peut aider à définir des coefficients de ruissellement.

Il est toutefois précisé que ce tableau ne donne que des valeurs indicatives et non des valeurs à respecter impérativement. Exemples : un « sol végétalisé à tendance perméable », peut recouvrir différents types de végétation, naturelle (prairie, garrigue...) ou anthropique (différents types de cultures) et différents degrés de perméabilité. De même une « pente supérieure à 7 % » n'aura pas le même ruissellement si elle reste proche de cette valeur ou si elle est de 30 %.

De fait, il appartient au pétitionnaire et/ou à son bureau d'études de déterminer des paramètres de ruissellement adaptés au site, en fonction de ses relevés de terrain, et de les justifier dans le dossier loi sur l'eau.

Tableau de valeurs-guides pour le choix des coefficients de ruissellement

Occupation du sol	Pente	Coefficient de ruissellement Cr pour une pluie :		
		fréquente (1 - 2 ans)	moyenne (10 ans)	rare (100 ans ou sup.)
<u>Coefficients unitaires :</u>				
Toitures		0,95	1,00	1,00
Sol revêtu en béton ou enrobé bitumineux		0,90	0,95	1,00
Sol stabilisé (grave compactée) ou avec revêtement drainant		0,50	0,65	0,80
Sol végétalisé à tendance imperméable	< 2 %	0,15	0,25	0,35
	2 à 7 %	0,20	0,30	0,45
	> 7 %	0,30	0,45	0,60
Sol végétalisé à tendance perméable	< 2 %	0,08	0,15	0,25
	2 à 7 %	0,12	0,20	0,30
	> 7 %	0,20	0,30	0,40
Forêt	< 2 %	0,05	0,10	0,20
	2 à 7 %	0,08	0,15	0,25
	> 7 %	0,15	0,25	0,35
<u>Coefficients intégrés :</u>				
Habitat diffus		0,20 - 0,35	0,30 - 0,45	0,40 - 0,55
Habitat moyennement dense		0,35 - 0,50	0,45 - 0,60	0,55 - 0,75
Habitat dense, collectifs		0,50 - 0,75	0,60 - 0,80	0,75 - 0,90
Centre-ville		0,70 - 0,85	0,75 - 0,90	0,85 - 0,95
Zones commerciales ou industrielles		0,60 - 0,80	0,70 - 0,85	0,80 - 0,95

III.2.5 Débits de pointe

Les débits de pointe seront calculés, avant et après aménagement, au niveau du ou des points de rejet(s) prévu(s) pour l'évacuation des eaux pluviales, pour différentes occurrences de pluies allant jusqu'à la centennale.

Sauf en cas de très grand bassin versant intercepté, dépassant les limites de validité de cette méthode, le calcul des débits de pointes sera effectué par la formule rationnelle.

En complément, un débit de pointe $Q_{\text{except.}}$ de période de retour supérieure à 100 ans, devra être déterminé par une méthode spécifique lorsqu'on est en présence d'une situation à risque particulier : grand bassin versant intercepté (supérieur à 1 km²) et surverse des ouvrages de rétention s'effectuant en amont d'habitations proches ou d'une zone à enjeux.

Un tableau récapitulatif des débits de pointe sera présenté, faisant apparaître les débits prévus avant et après aménagement, avec et sans mesures compensatoires.

III.2.6 Débit rejeté

Le débit que le pétitionnaire est autorisé à rejeter à l'aval de son opération sera égal à l'une des valeurs suivantes :

- le débit biennal avant aménagement, en cas d'exutoire identifié (cours d'eau, fossé, thalweg...) et sans contrainte particulière (exutoire non saturé avant la prise en compte du rejet de l'opération, cote de rejet au-dessus du niveau d'eau dans l'exutoire) ;
- un débit réduit adapté aux contraintes particulières, et limité au débit capable résiduel de l'exutoire, en cas d'exutoire déjà saturé avant la réalisation de l'opération. En situation très contrainte, comme par exemple un rejet immergé dans un exutoire en charge, le débit de fuite pourra être nul pendant la durée de la pluie de projet (stockage intégral du volume ruisselé) ;
- 15 l/s/hectare de surface aménagée, en cas d'absence d'exutoire clairement identifié ;
- le rejet autorisé prescrit par le gestionnaire du réseau, s'il est plus contraignant.

La détermination du débit de fuite obéit aux prescriptions suivantes :

- Le débit biennal, avant aménagement, peut être le débit de pointe calculé par la méthode rationnelle et selon les indications qui précèdent concernant la fixation des paramètres. Toutefois, pour les bassins versants ayant un temps de concentration très court (inférieur à 15 minutes), le débit de fuite sera limité au débit avant aménagement généré par une pluie biennale d'au moins 15 minutes.
- Il est nécessaire de clarifier la notion de « avant aménagement » dans le cas des projets pour lesquels l'état actuel n'est pas l'état naturel (extension d'imperméabilisation, démolition-reconstruction...) :
 - le principe général doit être de considérer l'état naturel initial avant tout aménagement, et non l'état actuel déjà partiellement aménagé. Le débit à rejeter est alors déterminé avec les coefficients de ruissellement de l'état naturel et la réalisation du projet permet donc d'intégrer également la compensation des aménagements déjà existants ;
 - en dérogation à ce principe général, la compensation pourra être limitée, aux seuls aménagements nouveaux ou à un calcul intermédiaire (prise en compte d'une partie de l'existant seulement), dans les cas suivants :
 - impossibilité technique ou foncière de compenser la totalité des aménagements existants et nouveaux ;
 - coût de la compensation totale manifestement disproportionné par rapport au projet (notamment pour le cas d'une extension limitée représentant une faible part de l'imperméabilisation initiale).

Toute demande de dérogation devra être motivée dans le dossier.

- La suffisance de l'exutoire et le positionnement du rejet par rapport à celui-ci seront analysés par le pétitionnaire et/ou son bureau d'études. L'absence de contrainte particulière limitante pour le débit de fuite sera justifiée. Il en va de même pour la détermination du débit acceptable par l'aval, si la situation est contrainte, l'aménagement ne devant entraîner aucune aggravation des débordements à l'aval.
- Si plusieurs bassins de rétention sont prévus pour un même bassin versant, le débit de fuite sera réparti entre eux au prorata de leur volume.

III.2.7 Volumes de rétention

Les volumes de rétention seront calculés par transformation pluie/débit selon la méthode dite du « réservoir linéaire ».

Deux hydrogrammes seront générés pour chaque bassin versant du projet aboutissant à un point de rejet d'eaux pluviales :

1) l'hydrogramme en entrée de rétention / sortie de bassin versant :

Il correspond au hyétogramme de la pluie de projet centennale définie plus haut.

L'équation utilisée pour générer l'hydrogramme en sortie de bassin versant est la suivante :

$$Q_s(t) = e^{-\frac{dt}{K}} \times Q_s(t-1) + (1 - e^{-\frac{dt}{K}}) \times Q_e(t)$$

avec : dt = le pas de temps de calcul
 $Q_s(t)$ = le débit en sortie de bassin versant à l'instant t
 $Q_e(t)$ = le débit généré par la pluie de projet sur la surface du bassin versant
 K = le coefficient « lag time » correspondant à l'écart entre les centres de gravité du hyétogramme et de l'hydrogramme, calculé par la méthode de Desbordes.

2) l'hydrogramme en sortie de rétention :

L'hydrogramme de fuite du bassin de rétention sera calculé sur le principe du réservoir linéaire avec une loi de vidange correspondant à un orifice dimensionné à partir du débit de fuite autorisé.

Il est rappelé que la fuite ne peut être choisie comme étant constante au débit nominal, sauf dans le cas d'un dispositif spécifique permettant un débit constant, dispositif qui devra être décrit dans le dossier. Si l'ouvrage de fuite de la rétention est un orifice simple, l'emploi de la loi de vidange est obligatoire.

Le volume de rétention sera obtenu par soustraction du second hydrogramme au premier.

III.2.8 Débit de surverse

Les bassins de rétentions seront dotés de dispositifs de surverse préservant la sécurité des personnes à l'aval en cas d'évènement exceptionnel dépassant la pluie centennale de dimensionnement des rétentions.

Le dispositif de surverse du bassin de rétention sera dimensionné pour permettre le transit d'un débit de pointe cinq-centennal, sans surverse en crête du bassin.

En l'absence de données spécifiques permettant de fixer un tel débit de pointe, le débit cinq-centennal pourra être estimé par la formule : $Q_{500} = 1,8 \times Q_{100}$

III.2.9 Durée de vidange des bassins

La durée de vidange des bassins, dépendant de leur débit de fuite et de leur volume calculés comme il est prévu ci-dessus, sera vérifiée et indiquée dans le dossier.

Afin que le système de rétention reste opérationnel lors d'événements pluvieux successifs, mais également pour des raisons de salubrité en ce qui concerne les bassins aériens, la durée de vidange des bassins ne doit en principe pas excéder 24 heures à compter de la fin de la pluie de projet.

III.3 Prescriptions pour les ouvrages de rétention

III.3.1 Présentation des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les caractéristiques géométriques et techniques des ouvrages seront décrites dans le dossier loi sur l'eau de manière à ne laisser subsister aucune ambiguïté sur la bonne mise en œuvre et le bon fonctionnement du système de rétention qui a été dimensionné.

Le dossier comportera également un ou plusieurs plan(s) concernant la gestion des eaux pluviales (plan de masse des réseaux et ouvrages de rétention, profil hydraulique si plusieurs ouvrages en série, coupes, plans de détails...), à une échelle lisible, assurant une parfaite compréhension du fonctionnement des réseaux et ouvrages proposés.

Le ou les plan(s) doivent notamment faire apparaître :

- l'altimétrie du terrain naturel et du projet ;
- l'implantation et la géométrie des bassins de rétention : indication des longueurs, largeur, profondeur, surfaces, volumes, formes et pentes de fond, etc. ;
- des coupes visualisant les techniques constructives des bassins, qu'ils soient à l'air libre ou enterrés ;
- les cotes de fils d'eau à tous les points caractéristiques des réseaux, regards, entrée et sortie des bassins, point de rejet, milieu récepteur, etc. ;
- les dimensions et les pentes des réseaux de collecte et d'évacuation ;
- le sens d'écoulement des ruissellements de surface (jusqu'au réseau de collecte, ou en cas de dépassement des capacités) ;
- les dispositifs de fuite des bassins (indication des débits et des caractéristiques techniques) ;
- les surverses des bassins (dimensions, débits, dispositions constructives, protections prévues contre l'érosion, etc.) ;
- les équipements de traitement qualitatif (dimensions ou caractéristiques des décantes, dégrillages, séparateurs d'hydrocarbures, volumes morts ou bassins de gestion des pollutions accidentelles, etc.) ;
- les équipements prévus pour la visite et l'entretien des ouvrages : pistes d'accès, trappes de visite, regards, etc.

III.3.2 Types de rétentions autorisés

Tout type de rétention répondant aux exigences de dimensionnement fixées ci-dessus est autorisé, sous réserve que l'ouvrage puisse être visité et entretenu afin de garantir un maintien de sa capacité de stockage et un bon fonctionnement pérennes.

Il pourra s'agir :

- d'ouvrages à l'air libre (bassins, noues) ;
- d'ouvrages enterrés, sous voirie ou sous bâtiments (bassins en béton coulés en place, réservoirs préfabriqués, bassins en éléments alvéolaires, etc.), sous réserve qu'ils soient parfaitement visitables et curables, ce que le dossier loi sur l'eau doit justifier.

Les bassins de rétention aériens devront être adaptés au mieux à la topographie du projet, et leur intégration paysagère sera recherchée. Des bassins non étanchés, végétalisés, avec des pentes douces, pouvant avoir un usage mixte, seront privilégiés dans la mesure du possible.

Des possibilités de rétentions alternatives telles que, par exemple, des toitures végétalisées, des stockages à base de matériaux poreux (chaussées-réservoir, bétons drainants, etc.), peuvent être autorisées sous réserve que leurs caractéristiques et leurs conditions d'entretien soient définies dès le stade du dossier loi sur l'eau, démontrant la capacité de stockage effective et le maintien de cette capacité à long terme.

Si les ouvrages projetés sont susceptibles d'être impactés par la nappe phréatique, qu'il s'agisse d'ouvrages enterrés ou d'ouvrages aériens réalisés en déblais, le niveau de la nappe devra être clairement identifié, par un suivi piézométrique, sur une période et des profondeurs significatives. Les dispositions techniques particulières assurant la faisabilité et le bon fonctionnement de l'ouvrage de rétention devront alors être décrites dans le dossier.

III.3.3 Localisation à l'aval hydraulique du projet (principe et dérogations)

En règle générale, les ouvrages de compensation seront prévus à l'aval hydraulique de l'opération.

III.3.3.1 Cas où l'implantation à l'aval est matériellement impossible

Lorsqu'une implantation à l'aval hydraulique de l'opération ne peut être respectée (configuration du terrain ne permettant pas physiquement l'implantation d'un bassin à l'aval hydraulique) et que la surface de projet peut intercepter les eaux d'un bassin versant amont, l'ouvrage de rétention pourra être positionné en un autre point de la zone du projet. La compensation, s'effectuant en tout ou partie sur les eaux du bassin versant amont au lieu de s'effectuer sur les eaux ruisselées de la surface aménagée, devra avoir une efficacité au moins égale à celle d'un ouvrage classiquement implanté à l'aval hydraulique de l'opération : collecte d'un volume équivalent au volume calculé pour la pluie de projet centennale sur la surface de projet, et même débit de rejet à l'aval. L'équivalence de fonctionnement entre les deux dispositifs sera justifiée dans le dossier.

III.3.3.2 Cas où l'opération est située en zone inondable :

Les bassins de rétentions en zone inondable ne peuvent jouer leur rôle régulateur des rejets pluviaux s'ils sont submergés par des crues du cours d'eau récepteur. L'implantation de bassins de rétentions en zone inondable est donc en principe interdite.

Lorsqu'un projet est situé en zone inondable, la partie aval du projet est forcément la plus touchée par les crues ; et il n'est pas possible d'y implanter le bassin de rétention qu'elle devrait normalement recevoir. Une localisation du bassin en partie amont du projet, voire hors projet si celui-ci est situé en totalité en zone inondable, doit alors être recherchée. De manière tout à fait analogue au cas précédent, ce bassin de rétention régulera des eaux provenant du bassin versant amont intercepté et non les eaux produites sur la surface de projet, l'équivalence d'efficacité devant être démontrée.

Si une telle solution est impossible à mettre en œuvre hors zone inondable, la réalisation d'un bassin de rétention peut être tolérée sous certaines conditions :

- s'il est prouvé que la zone de localisation du bassin n'est inondée que par des crues rares, supérieures à la trentennale ;
- si le bassin est conçu pour ne pas être lui-même inondé par les crues (enterré, cote de remplissage réglée hors crue, etc.) ;
- le point de rejet étant forcément immergé sous la cote de crue, si son dimensionnement est majoré par la prise en compte d'une fuite nulle pendant la durée de la pluie.

En outre, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'une opération, située en lit majeur de cours d'eau, est également concernée par la rubrique 3.2.2.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement ; les éventuels constructions ou remblais en zone inondable devant aussi être compensés à ce titre.

III.3.4 Principe de gestion collective des eaux pluviales

Pour les opérations qui seront ultérieurement subdivisées en plusieurs lots (lotissements d'habitat ou de zones d'activités, opérations d'ensemble sur un quartier...), la gestion des eaux pluviales devra, en règle générale, être prévue collectivement, à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Dans le cas des opérations ou parties d'opérations destinées à des logements individuels, la compensation à la parcelle est interdite.

La compensation à la parcelle ne sera acceptable que pour des lots supérieurs à 3000 m², confiés à des entreprises dans le cadre d'un usage industriel ou commercial ou à des opérateurs d'habitat collectif. Dans ce cas, le pétitionnaire détaillera, dans le dossier loi sur l'eau :

- les contraintes qui seront imposées aux futurs acquéreurs ou gestionnaires de lots pour leurs réseaux et ouvrages de rétention internes aux lots, en termes de dimensionnement (paramètres ou ratios fixés), de conditions de rejets dans les réseaux et ouvrages communs, de dispositions constructives et d'entretien ;
- les conditions dans lesquelles le respect de ces contraintes sera rendu contractuel auprès des futurs acquéreurs ou gestionnaires, en joignant les projets de documents correspondants (extraits des modèles d'actes de vente, de règlement de zones ou de copropriété, etc.).

III.3.5 Dispositifs de fuite

Les dispositifs de fuite auront un débit nominal au maximum égal au débit de rejet dimensionné, conformément au paragraphe III.2.6 ci-dessus, et seront obturables afin de permettre un stockage des eaux en cas de pollution accidentelle (cf paragraphe IV.3)

Les caractéristiques des dispositifs de fuite, quels qu'ils soient, seront clairement indiquées dans le dossier loi sur l'eau. Si la fuite s'effectue par un dispositif spécifique permettant un débit constant ou quasi-constant, le dispositif retenu et ses performances seront présentés dans le dossier.

Si la fuite s'effectue par un orifice simple et, afin de minimiser le risque de colmatage par les Matières En Suspension (MES) ou d'obstruction par les feuilles mortes et autres débris, le diamètre de l'orifice sera de 80 mm minimum.

Si le débit de fuite autorisé est faible et correspond à un diamètre d'orifice inférieur à 80 mm, une autre solution que l'orifice simple devra alors nécessairement être mise en œuvre.

Pour les eaux pluviales, les rejets gravitaires sont toujours à privilégier aux rejets non gravitaires. Les rejets non gravitaires ne sont autorisés qu'en dernier recours, si aucun exutoire ne peut être atteint gravitairement en aucun point de l'opération, quels que soient les calages des cotes des réseaux et bassins de rétentions. Les dispositifs de fuite non gravitaires comporteront obligatoirement plusieurs pompes dont une pompe de secours, afin de minimiser le risque de défaillance. Ils devront faire l'objet d'une maintenance suivie et de tests réguliers. Les caractéristiques techniques de tels dispositifs et leurs conditions d'entretien seront clairement précisées dans le dossier.

Le point de rejet sera aménagé de façon à ne pas faire saillie dans le lit du cours d'eau ou du fossé récepteur.

En outre, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que, si l'opération nécessite un enrochement ou un reprofilage du lit du cours d'eau au droit du rejet, celle-ci est également concernée par les rubriques 3.1.4.0 et 3.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

En cas de rejet sur le sol, en l'absence d'exutoire clairement identifié, le pétitionnaire s'assurera d'obtenir l'autorisation de rejet sur le fonds riverain inférieur.

III.3.6 Rejet par infiltration

L'infiltration des eaux pluviales, favorable au rechargement des nappes, est encouragée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône-Méditerranée (orientation fondamentale n°8 - disposition 8.05 : limiter le ruissellement à la source).

Le pétitionnaire est incité à analyser cette solution de rejet, et à la privilégier lorsqu'elle est techniquement possible et adaptée au projet.

La faisabilité technique d'une solution d'infiltration dépend, notamment, de la perméabilité des sols et du niveau des nappes superficielles. Elle s'appuiera nécessairement sur la réalisation d'essais adaptés, devant être réalisés par un prestataire spécialisé, et dont les résultats seront présentés dans le dossier loi sur l'eau :

- essais évaluant la perméabilité des sols en condition saturée (type Porchet), réalisés de manière à être significatifs par rapport aux conditions réelles d'infiltration (nombre et position des essais adaptés à la taille du projet et à l'hétérogénéité des sols, profondeur correspondant aux cotes d'infiltration des bassins ou puits, etc.) ;
- si une nappe est proche, suivi piézométrique sur une période suffisante et représentative de conditions humides.

En cas d'enjeu lié à la qualité des eaux souterraines (localisation de l'opération en périmètre de protection d'un captage destiné à l'adduction en eau potable, ressource vulnérable ou stratégique), le projet sera soumis à l'avis de l'agence régionale de santé. Si l'agence régionale de santé demande l'avis d'un hydrogéologue agréé, celui-ci sera réalisé aux frais du pétitionnaire.

III.3.7 Dispositions relatives à la sécurité publique

Si des ouvrages présentent un danger pour les personnes, ils seront équipés de dispositifs de sécurité conformes à la réglementation en vigueur.

Afin de prévenir tout risque d'accident, si la pente d'un bassin de rétention est forte (supérieure à 3H/2V) et/ou si l'ouvrage a une profondeur importante (supérieure à 2 mètres), des clôtures de protection et des panneaux d'information ou d'interdiction d'accès seront mis en place. En cas de pose d'une clôture autour d'un bassin, celle-ci doit s'accompagner de la mise en place d'un portail permettant l'accès aux véhicules et engins d'entretien. En zones inondables, ces clôtures et portail doivent être réalisés de manière à ne pas perturber le libre écoulement des eaux. Les ouvrages de rétention non clôturés et accessibles au public doivent être évacuables très rapidement.

Les aménagements seront pensés en prévoyant des trajets des eaux de ruissellement qui préservent la sécurité des personnes et des biens (parcours de moindre dommage) en cas d'événements pluvieux dépassant les occurrences de dimensionnement des réseaux de collecte ou d'évacuation en aval des surverses. La réflexion pourra porter sur l'orientation des eaux sur voiries (surélévation ou abaissement de certaines cotes), la transparence de clôtures, de vides sanitaires, etc.

III.3.8 Dispositions pour les projets en bordure de cours d'eau ou fossés

En bordure des axes d'écoulements (cours d'eau, fossés, thalwegs), les règles de construction imposées par les documents d'urbanisme seront respectées (transparence hydraulique des clôtures, recul des constructions, surélévation des cotes, etc.).

En l'absence de prescriptions spécifiques imposées par un document d'urbanisme, un franc bord de 10 mètres, non constructible, sera instauré a minima par rapport aux berges d'un cours d'eau ou fossé ou à l'axe d'un thalweg, sur lequel il ne sera réalisé ni construction, ni remblai, ni clôture. Les ripisylves devront être conservées.

IV. Traitement qualitatif

IV.1 Objectifs de qualité des rejets

La qualité du rejet des eaux pluviales à l'aval de l'opération devra être compatible avec :

- la préservation de la qualité des cours d'eau et milieux aquatiques pour la vie des espèces ;
- la préservation des ressources en eau susceptibles d'être utilisées pour l'alimentation en eau potable.

Les objectifs de bon état des masses d'eau, fixés par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône-Méditerranée, et les valeurs définies dans les grilles du Système d'Évaluation de la Qualité de l'Eau (SEQ-Eau) pour les différentes classes d'aptitudes aux usages, serviront de références pour évaluer la qualité du rejet pluvial.

IV.2 Traitement de la pollution chronique

La performance attendue du système de traitement de la pollution chronique sera fonction :

- de la sensibilité des milieux récepteurs (eaux superficielles et souterraines) ;
- du risque induit par le projet.

Une attention particulière sera portée au traitement qualitatif des eaux pluviales avant rejet lorsque le projet est dans l'un des cas suivants :

- création ou développement d'une zone d'activités industrielles et/ou commerciales ;
- réalisation d'infrastructures routières ;
- projet comportant un nombre de places de stationnement supérieur à 30 ;
- projet situé dans le périmètre de protection d'un captage destiné à l'alimentation en eau potable.

Le dossier loi sur l'eau doit présenter, obligatoirement, dans l'un des cas ci-dessus, une étude de la qualité des rejets, comportant :

- une estimation de la charge polluante portée par les eaux pluviales du projet, en moyenne et dans les conditions de pluies les plus pénalisantes ;
- une estimation de l'abattement par les ouvrages de rétention quantitative du projet ;
- la proposition d'ouvrages complémentaires de décantation ou de filtration des particules, si nécessaire, pour atteindre les seuils de référence.

Dans le cas d'un rejet pluvial situé dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable, cette exigence est renforcée par l'atteinte du seuil de bon état pour la production d'eau potable, et par le strict respect du règlement d'usages de l'arrêté de déclaration d'utilité publique, ou de l'avis de hydrogéologue agréé. L'arrêté de déclaration d'utilité publique ou le rapport de l'hydrogéologue devra être annexé au dossier

Pour tous projets induisant la circulation ou le stationnement de véhicules, et donc un risque de pollution par hydrocarbures, un regard siphon sera systématiquement mis en place en sortie de la rétention.

Sauf prescription particulière, les dispositifs décanteurs et séparateurs d'hydrocarbures seront dimensionnés pour traiter les eaux de ruissellement jusqu'à des événements pluvieux d'occurrence 2 ans. Les performances et débits de traitement capables des dispositifs de traitement qualitatif proposés seront justifiées dans le dossier loi sur l'eau.

Enfin, pour tous les projets, une grille permettant de retenir les flottants et macro-déchets équipera les ouvrages.

IV.3 Traitement des pollutions accidentelles

Une rétention fixe, étanche et obturable, d'un volume de 30 m³ minimum, destinée à recueillir une pollution accidentelle par temps sec, sera mise en place lorsque :

- l'activité de la zone concernée est industrielle et/ou commerciale ;
- l'infrastructure est susceptible d'accueillir des véhicules transportant des substances polluantes.

Ce dispositif doit également permettre de confiner les éventuelles eaux d'extinction d'incendie susceptibles, elles aussi, d'être polluées. En fonction de l'exposition du projet aux risques d'incendie, un volume supérieur à 30m³ pourra être nécessaire.

En cas de risque particulièrement élevé (voies à fort trafic ou transit fréquent de substances polluantes), une rétention de pollution accidentelle plus fortement dimensionnée, tenant compte de la survenue d'une pollution par temps de pluie, pourra être demandée par le service en charge de la police de l'eau. L'occurrence de pluie à prendre en compte sera estimée au cas par cas en fonction du risque.

La rétention de pollution accidentelle pourra être mise en œuvre, soit par un ouvrage autonome, soit intégrée au bassin de rétention quantitatif (volume mort). Dans ce second cas, l'efficacité de fonctionnement du système devra être justifiée dans le dossier.

Des plans et coupes des dispositifs permettant le recueil de la pollution accidentelle et son confinement, seront présentés dans le dossier loi sur l'eau.

IV.4 Traitement de la pollution saisonnière

La pollution saisonnière est liée à l'entretien hivernal des chaussées par les produits de déverglacage et de sablage (essentiellement des fondants chimiques tels que chlorures de sodium et de calcium et saumures).

Pour les projets particulièrement concernés, tels que les infrastructures routières en zone de montagne, le dossier loi sur l'eau présentera des mesures destinées à réduire l'impact des opérations de viabilité sur l'environnement, comme :

- l'utilisation des revêtements moins sensibles aux phénomènes hivernaux ou plus faciles à traiter ;
- la priorité aux traitements mécaniques (raclage de la neige, etc.) ;
- la formation du personnel :
 - aux bonnes pratiques de salage et de raclage ;
 - à la connaissance des impacts des fondants.

V. Surveillance et entretien des ouvrages

Les ouvrages de rétention quantitative et de traitement qualitatif des eaux pluviales doivent assurer leur rôle pendant toute la durée de vie de l'aménagement, c'est-à-dire, dans le cas général, sans limite de temps. Le bon entretien des ouvrages, permettant de garantir leurs performances au moment où elles sont nécessaires et de les maintenir à long terme, revêt donc un caractère fondamental.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les dispositions prévues pour la surveillance et l'entretien des ouvrages (acteurs concernés, organisation, actions à réaliser et fréquence, mesures correctives, etc.) doivent être particulièrement réfléchies, adaptées au contexte de l'opération et développées dans le dossier loi sur l'eau.

La conception des ouvrages sera étudiée afin que l'entretien soit facilité et que tout dysfonctionnement soit rapidement détectable.

L'ensemble du système de collecte et de traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales devra faire l'objet d'une surveillance et d'un entretien réguliers, à fréquences fixes et après chaque évènement pluvieux important. Les tâches correspondantes à réaliser et leur fréquence seront détaillées dans le dossier.

Parmi les ouvrages du système, certains sont plus particulièrement à surveiller et/ou à risque de dysfonctionnement, notamment (liste non exhaustive) :

- les pompes des rejets non gravitaires ;
- les orifices de fuite de faible diamètre ;
- les vannes et autres organes mécaniques mobiles ;
- les bassins de rétention enterrés devant être hydrocurés, en particulier ceux en structures alvéolaires ;
- les revêtements drainants ;
- les points de rejets, surverses, ou autres aménagements à risque marqué d'érosion.

Ces ouvrages sensibles doivent faire l'objet de mesures renforcées qui seront décrites dans le dossier.

Les filières d'élimination des déchets issus de l'entretien (curage des bassins, dispositifs débourbeurs-déshuileurs, fosses de décantation, etc.) seront également précisées.

Pour les projets concernés par la gestion de pollutions accidentelles, le pétitionnaire décrira l'organisation mise en place pour isoler la pollution et l'évacuer, en garantissant un temps de réaction évitant toute propagation au milieu naturel. Cette organisation comprendra l'alerte, sans délai, de la préfecture du Var (service interministériel de défense et de protection civile), du service chargé de la police de l'eau (direction départementale des territoires et de la mer) et du service départemental de l'office français de la biodiversité.

Pour les projets dont le pétitionnaire est un aménageur ayant vocation à ne pas rester gestionnaire du site à long terme (projets immobiliers réalisés par des promoteurs, lotissements, aménagement de zones d'activités, etc.), le dossier loi sur l'eau comprendra une estimation du coût annuel de l'entretien et précisera comment la responsabilité d'entretien sera transférée aux futurs copropriétaires, acquéreurs ou gestionnaires de lots. Le cas échéant, l'extrait du projet de règlement de copropriété ou tout autre document contractuel, exposant les obligations et modalités de gestion des ouvrages pluviaux, sera annexé au dossier loi sur l'eau.

En cas de transfert de la gestion des ouvrages, un porter à connaissance du préfet sera déposé dans les conditions prévues aux articles R. 181-46 et R. 214-40 du code de l'environnement.

- C- Arrêté Préfectoral en vigueur portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie



PREFET DU VAR

PREFECTURE DU VAR
Cabinet du préfet
Service Interministériel de Défense
et de Protection Civile (SIDPC)

**ARRETE PREFECTORAL n° 2017/01-004 du 8 février 2017 PORTANT
 APPROBATION DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE
 EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE DU VAR**

Le Préfet du Var,
 Officier de la Légion d'honneur
 Chevalier de l'Ordre national du mérite

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L 2213-32, L 2225-1 à L 2225-4, L 5211-9-2-I, R 2225-1 à R 2225-10 ;

Vu le code de la sécurité intérieure, et notamment le livre VII dans ses parties législative et réglementaire ;

Vu le code de l'urbanisme, article R.111-2 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son livre 1^{er}. titre II, chapitres I à III, dans ses parties législative et réglementaire ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L211-1, L214-1 et suivants et L214-8 ;

Vu le décret n° 2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie ;

Vu l'arrêté du 1^{er} février 1978 modifié approuvant le règlement d'instruction de manœuvre des sapeurs-pompiers communaux ;

Vu l'arrêté du 25 juin 1980 modifié portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements publics ;

Vu l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 6 novembre 2007 portant approbation du schéma départemental d'analyse et de couverture des risques du Var ;

Vu l'arrêté n° INTE 1522200A du 15 décembre 2015 fixant le référentiel national de défense extérieure contre l'incendie et abrogeant la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951, la circulaire du 20 février 1957 relative à la protection contre l'incendie dans les communes rurales et la circulaire du 9 août 1967 relative au réseau d'eau potable, protection contre l'incendie dans les communes rurales ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 7 janvier 2015 portant approbation du règlement opérationnel du service départemental d'incendie et de secours du Var ;

Vu la délibération du conseil d'administration du service départemental d'incendie et de secours du Var n° 16-99 en date du 20 décembre 2016 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie ;

Sur proposition du sous-préfet, directeur de cabinet du préfet du Var et de Madame la présidente du conseil d'administration du Service Départemental d'incendie et de Secours du Var,

A R R E T E

Article 1 : Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent arrêté est approuvé. *Il est consultable au SDR en préfecture du Var.*

Article 2 : Le présent arrêté prend effet à compter de sa date de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

Article 3 : Le présent arrêté peut faire, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du préfet du Var ;
- d'un recours hiérarchique auprès du ministre de l'intérieur ;
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Toulon (5 rue racine – BP 40510 83 041 TOULON CEDEX 9).

Article 4 : La secrétaire générale de la préfecture du Var, le sous-préfet, directeur de cabinet du préfet du Var, les sous-préfets de Draguignan et de Brignoles, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur du service départemental d'incendie et de secours du Var, les maires du département du Var, les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

TOULON, le 08 JAN. 2017

Le Préfet,


Jean-Luc VIDELAINE

D- Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé

Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service Environnement et Forêts



Toulon, le 30 MARS 2015

ARRETE PREFECTORAL

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

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

VU le Code Forestier, et notamment ses articles L.131-6, L.131-10, L.131-12 à L.131-16, L.133-1, L.134-5 à L.134-18, L.135-1, L.135-2 et R.131-14 à R.131-16, R.134-4 à R.134-6,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Environnement,

VU le Code Pénal,

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

VU l'ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012 – art. (V),

VU le décret n° 2012-836 du 29 juin 2012 – art. (V),

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

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

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

VU le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies approuvé par Arrêté Préfectoral du 29 décembre 2008,

VU l'avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de la séance du 17 février 2015,

CONSIDERANT que les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues du département du Var sont particulièrement exposés au risque d'incendie de forêt ; qu'il convient, en conséquence, d'édicter toutes mesures de nature à assurer la prévention des incendies de forêts, à faciliter les opérations de lutte et à limiter les conséquences des incendies ; qu'en particulier il convient de définir des obligations légales de débroussaillage pour assurer la protection des personnes et des biens et limiter les risques d'éclosion et la propagation des incendies,

CONSIDERANT que le débroussaillage obligatoire contribue à la protection contre le risque d'incendie de forêt des personnes, des biens et des espaces naturels et forestiers du département, notamment les habitats d'intérêt communautaire, les espaces naturels sensibles et les éléments de la trame verte et bleue,

SUR proposition de M. le Directeur départemental des territoires et de la mer du Var,

ARRETE :

Article 1 : Champ d'application

Le présent arrêté s'applique à toutes les communes du Var, dans les zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues¹,
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent².

Au sein de ces zones, les obligations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont applicables dans les cas suivants :

a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 2m de part et d'autre de la voie.

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

c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1, L.322-2 et L.442-1 du Code de l'urbanisme et les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et à l'article L.444-1 de ce même Code (notamment les ZAC, lotissements, associations foncières urbaines, terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisir, habitations légères de loisir et autres réalisations de même nature).

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

e) Le long des infrastructures linéaires lorsqu'elles traversent les zones en question, conformément à l'article 5.

1 La définition des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues au sens du présent arrêté est donnée par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 relatif à l'application du titre II du livre III du Code forestier.

2 Une cartographie indicative des zones situées à plus de 200m des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues dans le département du Var est disponible sur www.sigvar.fr

Les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en a), et du propriétaire des terrains concernés et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en b) et c). Les travaux mentionnés en d) sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers ou installations de toute nature pour la protection desquels les travaux de débroussaillage ont été prescrits. Les règles applicables en cas de superposition d'obligations de débroussaillage sont définies aux articles L. 131-13 et 134-14 du Code forestier.

Article 2 : Finalités du débroussaillage obligatoire

Le débroussaillage obligatoire est un geste essentiel et efficace d'auto-protection et de prévention face au risque d'incendie de forêt. Il a pour objet de diminuer l'intensité des incendies de forêt et d'en limiter la propagation par la réduction de la biomasse combustible et la rupture de continuité horizontale et verticale du couvert végétal autour des enjeux humains et à proximité des infrastructures linéaires. La réalisation des travaux de débroussaillage autour des constructions et habitations en dur permet également, en cas d'incendie de forêt, d'assurer le confinement de leurs occupants et d'améliorer la sécurité et l'efficacité des services d'incendie et de secours lors de leur intervention. Pour être efficaces, les travaux de débroussaillage doivent être réalisés conformément aux modalités techniques fixées par le présent arrêté.

Le débroussaillage ne vise pas à l'éradication définitive de la végétation. Il doit être mené dans le respect des modalités définies à l'article 4 et de façon respectueuse vis-à-vis :

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

Article 3 : Définitions

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

Arbustes : tous les végétaux ligneux de moins de 3 mètres de haut

Arbres : toutes les espèces de végétaux ligneux pouvant atteindre une hauteur supérieure à 3 mètres

Houppiers : l'ensemble des branchages et feuillages d'un arbre ou d'un arbuste

Bouquet : ensemble d'arbres ou d'arbustes dont les houppiers sont jointifs

Glacis : zone exempte de végétation ligneuse, où la strate herbacée est maintenue rase

Plate-forme : surface d'une voie de circulation comprenant la chaussée et les accotements

Toutes les distances mentionnées dans le présent arrêté sont mesurées au sol, après projection verticale s'agissant des houppiers. Le diamètre d'un bouquet d'arbres est la plus grande dimension mesurée au sol après projection de l'ensemble des houppiers jointifs.

Article 4 : Modalités techniques du débroussaillage

Dans les zones mentionnées à l'article 1, sont rendus obligatoires le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé, entendus comme incluant la réalisation et l'entretien des opérations suivantes.

1. Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de tout point des constructions et de leurs toitures et installations d'au moins 3 mètres.
2. La coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades ou dominés.
3. L'éloignement des houppiers des arbres et arbustes maintenus d'au moins 3 mètres les uns des autres.
4. Par dérogation à la disposition précédente, il est possible de maintenir en nombre limité des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de 15 mètres et des bouquets d'arbustes d'un diamètre maximal de 3 mètres, à condition qu'ils soient distants de plus de 3 mètres les uns des autres et situés à plus de 20 mètres de toute construction.
5. L'élagage des arbres afin que l'extrémité des plus basses branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,5 mètres du sol.
6. La suppression des arbustes en sous-étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses maintenues en nombre limité lorsqu'elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier.
7. La coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse.
8. Le ratissage et l'élimination de tous les débris de végétaux, notamment les feuilles mortes et les aiguilles, dans un rayon de 20 mètres autour des constructions et installations et sur les toitures des bâtiments.
9. Les haies séparatives doivent être distantes d'au moins 3 mètres des constructions, des installations et de l'espace naturel, et avoir une épaisseur maximale de 2 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres.
10. Les voies d'accès aux constructions, chantiers et installations de toute nature doivent être débroussaillées sur une profondeur minimale de 2 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie. De plus, un gabarit de circulation de 4 mètres doit être aménagé en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.
11. L'élimination de tous les végétaux et débris de végétaux morts, ainsi que l'ensemble des rémanents de coupe et de débroussaillage. Cette élimination peut notamment être effectuée par broyage, compostage, apport en déchetterie ou brûlage (dans le respect des dispositions encadrant l'emploi du feu).

Le maintien en état débroussaillé doit être assuré de manière permanente.

Article 5 : Débroussaillage le long des infrastructures linéaires

a) Dispositions applicables aux infrastructures routières et voies ferrées :

- **Autoroutes, routes nationales et routes départementales :** le débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de 20 mètres de part et d'autre de la plate-forme, avec un glacis de végétation de 2 mètres.

- **Routes communales et autres voies ouvertes à la circulation publique motorisée :** le

débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de 2 mètres de part et d'autre de la plateforme (des arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).

Un gabarit de circulation de 4 mètres sera réalisé dans tous les cas en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.

Les obligations relatives au réseau autoroutier et aux routes nationales, départementales et communales pourront être modulées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voirie. Ce document, qui sera présenté par le maître d'ouvrage, devra être agréé par le Préfet, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

- Abords des voies ferrées, dans les zones définies à l'article 1 : le débroussaillage sera réalisé sur une largeur de 7 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsqu'il existe des terrains en nature de bois et forêts à moins de 20 mètres de la limite de l'emprise des voies ferrées, les propriétaires d'infrastructures ferroviaires ont l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé à leurs frais une bande longitudinale d'une largeur de 20 mètres à partir du bord extérieur de la voie.

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

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

En application de l'article L.134-13 du Code forestier et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le schéma global de débroussaillage du réseau des voies départementales actualisé présenté par le Conseil Général du Var, et dont les modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé.

Les voies départementales sont classées en plusieurs catégories en fonction de l'intérêt qu'elles présentent pour la lutte contre les feux de forêt, et sont débroussaillées conformément aux dispositions du guide départemental des équipements DFCI :

- les routes classées en « zone d'appui élémentaire » (ZAE) font l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale de 50 mètres ;
- les routes classées en « zone d'appui principale » (ZAP) font l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale d'au moins 100 mètres ;
- les voies départementales non listées dans l'annexe jointe sont assimilées à des ouvrages de liaison.

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

En application de l'article L.134-13 du Code forestier, et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var, présenté par la société ESCOTA, dont les

modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé en tant que schéma global d'aménagement de la voirie et fixe les obligations légales et modalités de débroussaillage s'appliquant le long du réseau autoroutier départemental concédé.

d) Dispositions applicables aux lignes et installations de transport d'électricité

Pour les lignes et installations électriques, les obligations de débroussaillage suivantes s'appliquent dans la traversée des zones définies à l'article 1.

- **Lignes à basse tension (BT) à fils nus** : débroussaillage de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à moyenne tension (HTA) à fils nus** : élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à basse (BT) et moyenne tension (HTA) à conducteurs isolés** : entretien courant de l'emprise et élagage pour éviter tout contact avec la végétation, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à haute tension (HTB)** : débroussaillage de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression des arbres situés à moins de 5 mètres des fils dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Installations électriques fondées au sol** : débroussaillage dans un rayon de 5 mètres.

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

Les bois de plus de 7 cm de diamètre issus de ces opérations appartiennent aux propriétaires des parcelles traversées. Lorsque ces derniers ne souhaitent pas récupérer ces bois, ils seront débités en tronçons d'une longueur maximale de 1 mètre et dispersés sur place, la mise en andains sous la ligne est interdite. Les autres rémanents de coupe seront éliminés dans le respect de la réglementation en vigueur.

Article 6 : Porter à connaissance

Le maire fait figurer au document d'urbanisme les terrains concernés par les obligations légales de débroussaillage énumérées à l'article 1, alinéas b, c et d, du présent arrêté.

En cas de mutation, le cédant informe le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé, ainsi que de l'existence d'éventuelles servitudes de DFCI.

A l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur.

Article 7 : Contrôles et sanctions

Sans préjudice des dispositions de l'article L.2212-1 du Code général des collectivités territoriales, le Maire assure le contrôle de l'exécution des obligations des articles 1 à 4 du présent arrêté. À cette fin, le Maire peut mobiliser les agents de police municipale et peut commissionner des agents