

**Département du Var**

**Commune de Sainte Anastasie sur Issole**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **4. Règlement**

**PLU arrêté par DCM du 29 octobre 2013**

**PLU approuvé par DCM du 12 novembre 2014 et du 6 septembre 2017**

**Révision allégée n°1 prescrite par DCM du 16 décembre 2021 et du 2 juin 2022**

**Projet de révision allégée arrêté par DCM du 23/08/2022**

**Révision allégée approuvée par DCM du**



XAVIER GUILBERT  
URBANISTE CONSEIL  
1489, route des Combes  
83210 SOLLIES VILLE  
Tel/Fax : 04 94 35 25 21  
Mob : 06 80 22 78 38  
[xgconseil@yahoo.fr](mailto:xgconseil@yahoo.fr)

## ***TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES***

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement de PLU s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sainte Anastasie sur Issole.

## **ARTICLE 2 : PORTEE GENERALE DU REGLEMENT**

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.

Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Ces règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.

Pour connaître les possibilités d'occupation ou d'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres documents composant le dossier de PLU et notamment les documents graphiques (plans de zonage), le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les pièces annexes.

## **ARTICLE 3 : STRUCTURE DU REGLEMENT**

Le règlement comprend 5 titres :

Titre 1 : Dispositions générales

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)

Il comporte en outre des annexes.

Le règlement applicable à chacune des zones identifiées par le PLU comprend en préambule une description du caractère de la zone qui ne constitue pas une règle opposable mais qui a toutefois valeur réglementaire (Conseil d'Etat n°106312 du 6 décembre 1993).

Le règlement se structure, conformément aux dispositions de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme "amendées" par les nouvelles dispositions de l'article L.123-1-5 du même code tel qu'issu de la loi du 24 mars 2014, en quatorze articles :

*Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

*Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

*Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

*Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement*

*Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

*Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

*Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

*Article 8 : Emprise au sol des constructions*

*Article 9 : Hauteur maximale des constructions*

*Article 10 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords*

*Article 11 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

*Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations*

*Article 13 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales -*

*Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

## **ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

Chaque zone, chaque secteur, avec ou sans indices, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone ou du secteur au plan de zonage.

Le plan de zonage comporte également :

- des Espaces Boisés Classés (EBC) à créer ou à conserver. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. annexe du présent règlement).

- des Emplacements Réservés (ER). Les Emplacements Réservés sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non. Le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais mentionnés au Code de l'Urbanisme.

- deux secteurs où s'applique une servitude de mixité sociale (article L.123-1-5 § 2 alinéa 14 du Code de l'Urbanisme)

- des plantations à conserver (alignement d'arbre à conserver)

- les risques naturels d'inondation (Plan de Prévention des Risques Inondation en cours d'élaboration)

## **ARTICLE 5 : RAPPELS**

### ***Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations :***

Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme (R. 111 et suivants) ainsi que les Codes Civil, Rural, Environnement, Forestier, Santé Publique, règlement sanitaire départemental, le Code de la Construction et de l'Habitat, etc.

### ***Autorisations d'urbanisme***

Le Code de l'Urbanisme précise la liste des travaux soumis à Permis de Construire, Permis d'Aménager, Déclaration Préalable ou dispensés de toute formalité.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.

Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

### ***Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général***

Dans les secteurs où les dispositions du règlement d'urbanisme les autorisent, compte-tenu, soit de leur faible ampleur, soit de leurs spécificités techniques et de leur utilité publique ou de leur intérêt général, les ouvrages techniques et les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les constructions concourant aux missions des services publics, peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chacune des zones.

### ***Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre***

Conformément à l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme, « (...) l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. (...) ».

Enfin, conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte

à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

### **Reconstruction à l'identique**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme. Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.

### **Restauration d'un bâtiment (ruines)**

Conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **Constructions existantes**

Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes à la date d'approbation du PLU », il s'agit de leur existence légale.

### **Adaptations mineures**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au Code de l'Urbanisme. Par "*adaptation mineure*", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :

1. Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
2. Elle doit être limitée.
3. Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, conformément à l'article L123-5, alinéa 6, du Code de l'Urbanisme.

### **Protection du patrimoine archéologique**

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à l'adresse suivante :

*DRAC de Provence Alpes Côtes d'Azur,  
Service Régional de l'Archéologie,  
23 boulevard du Roi René – 13 617 AIX EN PROVENCE.*

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

### **Réglementation des parcs, jardins et espaces verts**

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le Code Forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions du PLU dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

## **ARTICLE 6 - DÉFINITIONS**

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

**- Acrotère :**

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

**- Alignement :**

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

**- Annexe :** bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ....).

**- Cabanisation :**

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

**- Clôture :** une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

**- Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement (maternelle, primaire et secondaire),
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD)....,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les cimetières
- les parcs d'exposition,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

**- Construction à usage d'artisanat :**

Bâtiment où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

**- Constructions à usage de commerce :**

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie "commerce" alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie "bureaux". De même, une pharmacie relève de la catégorie "commerce" tandis qu'un cabinet médical relève pour sa part de la catégorie "bureaux".

**- Emprise au sol :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol se définissant comme la projection verticale d'un volume de construction, ne rentrent en compte dans le calcul de l'emprise au sol que les constructions générant un volume (ex : habitation, garage, cuisine d'été couverte, etc...). Les constructions générant une imperméabilisation potentielle mais ne constituant pas un volume stricto sensu comme les terrasses non couvertes, les piscines, les voies d'accès et les aires de stationnement des véhicules ne sont en revanche pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

**- Emprises publiques :** elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

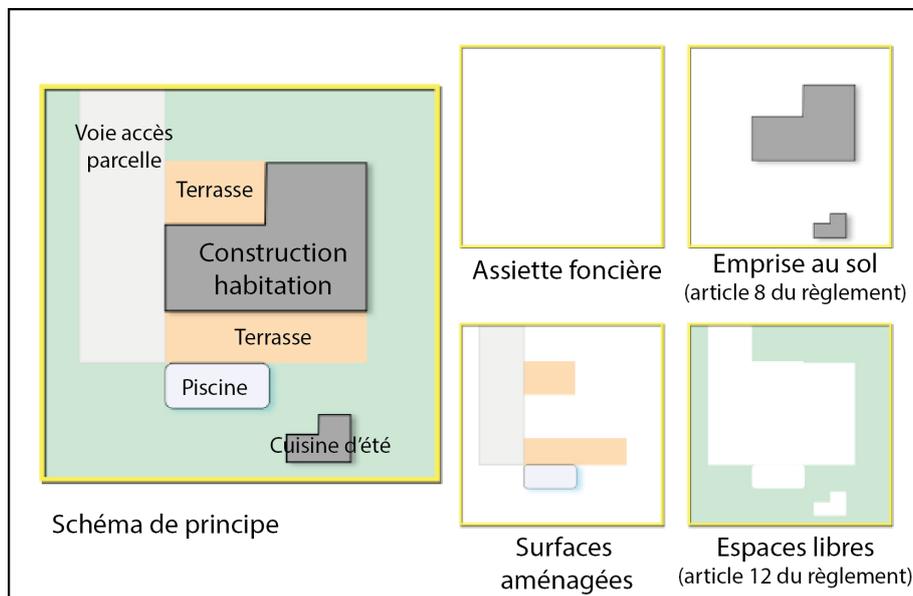
**- Espace boisé classé :**

Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**- Espace libre :**

Les espaces libres (articles 12 du règlement) s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine, etc...). Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par la déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'emprise au sol des constructions et de l'emprise au sol de ces divers aménagements.



**Installation classée pour la protection de l'environnement :**

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

**- Sol naturel :**

Il s'agit du sol existant avant travaux.

**- Surface de plancher :**

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres

donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### Caractère général de la zone (extraits du rapport de présentation) :

La zone UA correspond au cœur villageois et au centre ancien de Sainte-Anastasie sur Issole. Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services, de commerces et d'activités sans nuisances pour le voisinage, où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver le caractère architectural, paysager et patrimonial.

Cette zone fait l'objet d'une servitude de mixité sociale en application de l'article L.123-1-5 § 2 alinéa 14 du Code de l'Urbanisme, servitude précisant qu'en cas de réalisation d'un programme de plus de cinq logements 20% au moins des constructions devront être à caractère social.

### **ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### *Constructions*

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UA2
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article UA2
- les dépôts sauvages 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 UA2

#### *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 isolées

#### *Installations et travaux divers*

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UA2.

### **ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1 - 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 nécessaires 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 à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition d'être liées à une fonction commerciale
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

- Dans les zones impactées par un risque inondation les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UA 1 et autorisées par le règlement du PPRI annexé au présent règlement, à la condition de respecter les prescriptions réglementaires définies par ce règlement.

### **ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### 3.1 - Accès :

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

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

Tout accès à une voie publique aménagé de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille.

#### 3.2 - Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

### **ARTICLE UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### 4.1 - Eau potable

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

#### 4.2 - Assainissement

##### a) Eaux usées et eaux vannes :

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

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

Les eaux de lavage des piscines sont considérées comme des eaux usées.

##### b) Eaux pluviales :

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

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

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

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe. Le cas échéant il pourra être exigé la réalisation d'un bassin de rétention ou de tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement pluvial.

Tout accès à une voie publique aménagée de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

#### 4.3 - Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade (sous génoise de préférence).

#### 4.4 - Télévision

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

#### 4.5 - Canaux d'irrigation

Les canaux d'irrigation seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques.

### **ARTICLE UA 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

5.2 - Des implantations différentes du 5.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnement de la façade et de la rue ;
- pour les reconstructions de bâtiments sur emprise préexistante ;
- pour les piscines et leurs locaux annexes
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

5.3 – Toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de trois mètres de l'axe des canaux d'irrigation.

### **ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

6.1 - Dans une bande de 20 m de largeur, mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, de préférence d'une limite latérale à l'autre.

6.2 - Au-delà de la bande de 20 m visée ci-dessus, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 20 m, les bâtiments peuvent :

- soit jouxter la limite séparative si la hauteur totale n'excède pas 2,5 m sur cette limite ;
- soit être implantés de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- soit être reconstruits sur emprises préexistantes.

6.3 Des implantations différentes du 6.1 et du 6.2 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.
- pour les piscines et leurs locaux annexes
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

7.1 - 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 hauteur du bâtiment le plus élevé.

7.2 - Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour les reconstructions et extensions de bâtiments sur emprise préexistante.
- pour les piscines et leurs locaux annexes
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UA 8 - Emprise au sol des constructions**

8.1 - Dans la bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 %.

8.2 - Au-delà de la bande de 20 mètres, ou au-delà de la bande construite, si l'immeuble fait moins de 20 mètres, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain à l'exception des établissements à usage commercial et artisanal.

8.3 - Une emprise au sol différente peut être admise :

- pour les reconstructions de bâtiments sur emprise préexistante
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UA 9 - Hauteur maximale des constructions**

9.1 - Condition de mesure :

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du niveau d'alignement de la voie qui la borde, jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait (cf schémas en annexe)

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

9.2 - Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines à un mètre près, sans pouvoir excéder 9 mètres de hauteur frontale et en garantissant un bon ordonnancement architectural et urbain.

La hauteur des bâtiments visés à l'article UA6 §6.2 alinéa 1 est limitée à 2,5 m

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UA 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

10.1 - Dispositions générales :

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

10.2 - Dispositions particulières :

### 10.2.1 - Les couvertures

#### a) Pentes :

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes, sans pouvoir excéder 30%

Toutefois, les toitures-terrasses peuvent être autorisées sous réserve :

- que la surface n'excède pas 25 % de la surface totale de la toiture,
- qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise ou corniche existante.

#### b) Couvertures :

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

Cette disposition ne concerne pas les bâtiments existants recouverts de tuiles plates qui peuvent être recouverts de tuiles identiques.

#### c) Débords avals de la couverture :

Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise.  
Seule la tuile « canal » peut être utilisée pour sa réalisation.

#### d) Souches :

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

### 10.2.2 - Les façades

- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, et sont strictement interdits l'emploi à nu non revêtus ou non enduits en parement tous les matériaux tels que par exemple : carreaux de plâtre agglomérés, briques creuses.
- la couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.
- Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.
- Les climatiseurs doivent être intégrés dans la façade et ne doivent pas être en saillie sur le domaine public et dissimulés derrière une persienne bois peint ou une grille en serrurerie peinte.

#### Enduits :

Les enduits doivent être réalisés de façon traditionnelle à base de chaux et de sable et présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).

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

Le décroûtage de façades initialement enduite ou conçues pour recevoir un enduit est interdit.

#### Divers :

Les descentes d'eaux usées apparentes et les descentes et gouttières d'eaux pluviales en PVC sont à éviter.

### Ouvertures :

Dans un souci d'harmonie architecturale et patrimoniale, les volets doivent être préférentiellement en bois persiennés ou pleins (à double lame ou à cadre). Les volets en aluminium, PVC, roulants, à barre et écharpe sont à éviter.

Les menuiseries des fenêtres doivent être préférentiellement réalisées en bois

Les menuiseries et volets sont à peindre dans des couleurs traditionnellement employées dans le centre ancien.

### 10.3 - Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des murs bahuts avec grilles ou des murs en pierre ou en maçonnerie enduite. En limite séparative, comme sur emprises publiques, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70m.

### 10.4 – Antennes paraboliques et hertziennes

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visibles possible depuis les espaces publics et voies publiques. Seules sont autorisées les implantations en toiture.

### 10.5 – Appareils de climatisation et d'extraction d'air

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux. Leur implantation en façade sur rue est autorisée sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux. L'évacuation de l'eau des appareils de climatisation doit rejoindre une gouttière.

## **ARTICLE UA 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

12.1 - Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences locales et dans une perspective d'insertion harmonieuse dans le paysage villageois.

12.2 - Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol, d'au moins deux mètres de haut.

## **ARTICLE UA 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

## **ARTICLE UA 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non règlementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Caractère général de la zone (extraits du rapport de présentation) :

La zone UB correspond à des quartiers à vocation principale d'habitat pavillonnaire, de densité moyenne.

Elle comporte un secteur UBa situé au contact immédiat du village et où pour des impératifs d'intégration paysagère s'impose une règle de hauteur particulière.

Elle comporte un secteur UBb situé à l'interface entre le quartier de Naples et les espaces résidentiels au sein duquel la densité des constructions est plus faible.

### **ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### *Constructions*

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UB2
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article UB2
- les dépôts sauvages 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 UB2

#### *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 isolées

#### *Installations et travaux divers*

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UB2.

### **ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1 - 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 nécessaires 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 à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition d'être liées à une fonction commerciale
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole à condition de ne générer aucune nuisance supplémentaire, incompatible avec l'habitat.
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- Dans les zones impactées par un risque inondation les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UB 1 et autorisées par le règlement du PPRI annexé au présent règlement, à la condition de respecter les prescriptions réglementaires définies par ce règlement.

### **ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### 3.1 - Accès :

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

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

Tout accès à une voie publique aménagé de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille.

#### 3.2 - Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

### **ARTICLE UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### 4.1 - Eau potable

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

#### 4.2 - Assainissement

##### a) Eaux usées et eaux vannes :

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

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

Les eaux de lavage des piscines sont considérées comme des eaux usées.

##### b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux grilles, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

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

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

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe. Le cas échéant il pourra être exigé la réalisation d'un bassin de rétention ou de tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement pluvial.

Tout accès à une voie publique aménagée de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

#### 4.3 - Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade (sous génoise de préférence).

#### 4.4 - Canaux d'irrigation

Les canaux d'irrigation seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques.

### **ARTICLE UB 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

5.1 - Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'axe des voies existantes, des voies à modifier et des voies à créer

5.2 - Des implantations différentes du 5.1 peuvent être admises pour les reconstructions ou extensions de bâtiments sur emprise préexistante et pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

5.3 – Toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de trois mètres de l'axe des canaux d'irrigation.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

6.1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

6.2 - Toutefois la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- si la hauteur totale de la construction sur cette limite n'excède pas 2,5 m à l'égout du toit et 3,5 m au faîtage ;
- s'il existe déjà une construction sur cette limite ;
- dans le cas de réalisation de constructions jumelées ou en bandes.
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

7.1 - 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 hauteur du bâtiment le plus élevé.

7.2 - Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour les reconstructions et extensions de bâtiments sur emprise préexistante.
- pour les piscines et leurs locaux annexes
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UB 8 - Emprise au sol des constructions**

8.1 – Dans les secteurs UB et UBa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie totale du terrain.

8.2 – Dans le secteur UBb, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie totale du terrain.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UB 9 - Hauteur maximale des constructions**

9.1 - Condition de mesure :

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du niveau d'alignement de la voie qui la borde, jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait (cf schémas en annexe)

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue

9.2 - Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres dans la zone UB et 3,5 mètres dans le secteur UBa.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

### **ARTICLE UB 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

10.1 - Dispositions générales :

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

10.2 - Dispositions particulières :

10.2.1 - Les couvertures.

a) Pentes :

Pour les constructions d'inspiration contemporaine, les toitures terrasses sont admises.

Pour les constructions de typologie traditionnelle, les toitures sont à 2 pans. Les toits à 4 pans et les croupes ne peuvent être autorisés que dans le cas de volume important ou d'articulation avec un bâtiment existant. Toutefois, les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans la limite de 20% de la surface de la toiture.

b) Couvertures :

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal" de la même couleur que les tuiles environnantes.

Cette disposition ne concerne pas les bâtiments existants recouverts de tuiles plates qui peuvent être recouverts de tuiles identiques.

c) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation.

Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

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

10.2.2 - Les façades.

a) Revêtement :

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone.
- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

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

b) Les ouvertures :

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

Les menuiseries et volets doivent être en adéquation avec le bâtiment qui les comporte.

10.3. Les clôtures et murs de soutènement:

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des murs bahuts surmontés de grilles ou de grillages ou des murs en pierre ou en maçonnerie enduite.

En limite séparative, comme sur emprises publiques, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m.

Sur emprise publique, seuls sont autorisées :

- les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur ne peut excéder 1,70 m
- les murs bahuts ou en maçonnerie de 0,40 m maximum surmontés d'une grille ou de grillages et éventuellement doublées intérieurement d'une haie vive d'essence locale.
- Les haies vives d'essences locales pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique

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

10.4. Les piscines

Afin d'assurer leur bonne intégration, il est recommandé :

- qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel
- que le revêtement intérieur soit de teinte claire et discrète
- d'exclure la couleur blanche pour les dispositifs de sécurité (clôture, bâche.)
- d'interdire les débordement très perceptibles dans le paysage

#### 10.5 – Antennes paraboliques et hertziennes

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visibles possible depuis les espaces publics et voies publiques. Seules sont autorisées les implantations en toiture.

#### 10.6 – Appareils de climatisation et d'extraction d'air

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux. Leur implantation en façade sur rue est autorisée sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux. L'évacuation de l'eau des appareils de climatisation doit rejoindre une gouttière.

### **ARTICLE UB 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### 11.1 - Il doit être aménagé pour les constructions à usage :

- d'**habitation** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- de **bureau ou commerce** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 17 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- d'**hôtellerie** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre ;

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

Pour les nouvelles constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être aménagée une place de stationnement ou de garage par logement.

#### 11.2 - Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 m, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics conformément à l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

11.3 - Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doit être traité avec plantation.

### **ARTICLE UB 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

12.1 - Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences locales et dans une perspective d'insertion harmonieuse dans le paysage. Ils doivent couvrir au moins 40% de l'unité foncière dans les secteurs UB, UBa et UB<sub>i</sub>2, et au moins 60% dans le secteur UB<sub>b</sub>.

12.2 - Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol, d'au moins deux mètres de haut.

### **ARTICLE UB 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**ARTICLE UB 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### Caractère général de la zone (extraits du rapport de présentation) :

La zone UC correspond à une zone mixte combinant équipements publics et constructions à usage artisanal, de bureau et de commerce.

### **ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### *Constructions*

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UC2
- les dépôts sauvages 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 isolées

#### *Installations et travaux divers*

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UC2.

### **ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1 - 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 d'habitation et leurs dépendances à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
  - qu'elles soient intégrées ou qu'elles jouxtent le bâtiment professionnel.
- 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.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- Dans les zones impactées par un risque inondation les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UC 1 et autorisées par le règlement du PPRI annexé au présent règlement, à la condition de respecter les prescriptions réglementaires définies par ce règlement.

### **ARTICLE UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### 3.1 - Accès :

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

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

Tout accès à une voie publique aménagé de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille.

### 3.2 - Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

## **ARTICLE UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### 4.1 - Eau potable

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

### 4.2 - Assainissement

#### a) Eaux usées et eaux vannes :

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

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

Les eaux de lavage des piscines sont considérées comme des eaux usées.

#### b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux grilles, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

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

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

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe. Le cas échéant il pourra être exigé la réalisation d'un bassin de rétention ou de tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement pluvial.

Tout accès à une voie publique aménagée de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

### 4.3 - Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade (sous génioise de préférence).

### 4.4 - Canaux d'irrigation

Les canaux d'irrigation seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques.

#### **ARTICLE UC 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

5.1 - Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD15 et de 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes, des voies à modifier et des voies à créer

5.2 - Des implantations différentes du 5.1 peuvent être admises pour les reconstructions ou extensions de bâtiments sur emprise préexistante et pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

5.3 – Toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de trois mètres de l'axe des canaux d'irrigation.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

6.1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

6.2 - Toutefois la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- dans le cas de réalisation de constructions jumelées ou en bandes.
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même propriété, il doit être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux mêmes et le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE UC 8 - Emprise au sol des constructions**

8.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie totale du terrain. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

8.2 - Une emprise différente peut être admise à l'intérieur des lots d'une opération d'ensemble pour améliorer l'inscription au site du projet et pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UC 9 - Hauteur maximale des constructions**

9.1 - Condition de mesure :

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du niveau d'alignement de la voie qui la borde, jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait (cf schémas en annexe)

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue

#### 9.2 - Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

### **ARTICLE UC 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

#### 10.1 - Dispositions générales :

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

#### 10.2 - Dispositions particulières :

a) Toute imitation de matériaux est interdite, telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

b) Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

c) Les postes électriques doivent être de préférence intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.

#### 10.3 - Les clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des murs bahuts surmontés de grilles ou de grillages ou des murs en pierre ou en maçonnerie enduite.

En limite séparative, comme sur emprises publiques, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m.

Sur emprise publique, seuls sont autorisés :

- les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur ne peut excéder 1,70 m
- les murs bahuts ou en maçonnerie de 0,40 m maximum surmontés d'une grille ou de grillages et éventuellement doublées intérieurement d'une haie vive d'essence locale.
- Les haies vives d'essences locales pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique

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

#### 10.4 - Publicité et enseignes

Le nombre d'enseigne est limité à 3 par établissement dont un totem. Elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.

Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures. Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée.

Le totem implanté verticalement devra respecter une proportion : hauteur = 2 x largeur avec une hauteur maximum de 3m.

#### 10.5 - Antennes paraboliques et hertziennes

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visibles possible depuis les espaces publics et voies publiques. Seules sont autorisées les implantations en toiture.

#### 10.6 - Appareils de climatisation et d'extraction d'air

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux. Leur implantation en façade sur rue est autorisée sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux. L'évacuation de l'eau des appareils de climatisation doit rejoindre une gouttière.

### **ARTICLE UC 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### 11.1 - Il doit être aménagé pour les constructions à usage :

- de **bureau ou commerce** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 17 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

11.2 - Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 m, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

11.3 - Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doit être traité avec plantation.

### **ARTICLE UC 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

12.1 - Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences locales et dans une perspective d'insertion harmonieuse dans le paysage.

12.2 - Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol, d'au moins deux mètres de haut.

12.3 - Les espaces situés entre la RD 15 et les bâtiments, et d'une façon générale entre les voies de desserte de la zone et les bâtiments, ne pourront être affectés à des dépôts (matériaux, matériel...). Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager comportant des plantations avec notamment quelques arbres de haute tige d'espèces locales

### **ARTICLE UC 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **ARTICLE UC 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### Caractère général de la zone (extraits du rapport de présentation) :

La zone UD correspond à une zone destinée à l'accueil de constructions touristiques et d'hébergement de plein air.

### **ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### *Constructions*

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UD2
- les dépôts sauvages 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

#### *Installations et travaux divers*

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UD2.

### **ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1 - 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 d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- 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.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- Dans les zones impactées par un risque inondation les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UD 1 et autorisées par le règlement du PPRI annexé au présent règlement, à la condition de respecter les prescriptions réglementaires définies par ce règlement.

### **ARTICLE UD 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### 3.1 - Accès :

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

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

Tout accès à une voie publique aménagé de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille.

### 3.2 - Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

## **ARTICLE UD 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### 4.1 - Eau potable

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

### 4.2 - Assainissement

#### a) Eaux usées et eaux vannes :

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

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

Les eaux de lavage des piscines sont considérées comme des eaux usées.

#### b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux grilles, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

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

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

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe. Le cas échéant il pourra être exigé la réalisation d'un bassin de rétention ou de tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement pluvial.

Tout accès à une voie publique aménagée de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

### 4.3 - Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade (sous génoise de préférence).

### 4.4 - Canaux d'irrigation

Les canaux d'irrigation seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques.

## **ARTICLE UD 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

5.1 - Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe

de la RD15 et de 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes, des voies à modifier et des voies à créer

5.2 - Des implantations différentes du 5.1 peuvent être admises pour les reconstructions ou extensions de bâtiments sur emprise préexistante et pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UD 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

#### **ARTICLE UD 8 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie totale du terrain.

#### **ARTICLE UD 9 - Hauteur maximale des constructions**

##### 9.1 - Condition de mesure :

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du niveau d'alignement de la voie qui la borde, jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait (cf schémas en annexe)

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue

##### 9.2 - Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

#### **ARTICLE UD 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

##### 10.1 - Dispositions générales :

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

#### 10.2 - Dispositions particulières :

a) Toute imitation de matériaux est interdite, telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

b) Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

c) Les postes électriques doivent être de préférence intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.

#### 10.3 - Les clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des murs bahuts surmontés de grilles ou de grillages ou des murs en pierre ou en maçonnerie enduite.

En limite séparative, comme sur emprises publiques, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m.

Sur emprise publique, seuls sont autorisés :

- les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur ne peut excéder 1,70 m
- les murs bahuts ou en maçonnerie de 0,40 m maximum surmontés d'une grille ou de grillages et éventuellement doublées intérieurement d'une haie vive d'essence locale.
- Les haies vives d'essences locales pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique

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

#### 10.4 - Antennes paraboliques et hertziennes

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visibles possible depuis les espaces publics et voies publiques. Seules sont autorisées les implantations en toiture.

#### 10.5 - Appareils de climatisation et d'extraction d'air

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux. Leur implantation en façade sur rue est autorisée sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux. L'évacuation de l'eau des appareils de climatisation doit rejoindre une gouttière.

### **ARTICLE UD 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### 11.1 - Il doit être aménagé pour les constructions à usage :

- d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement ou de garage par chambre

11.2 - Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 m, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

11.3 - Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doit être traité avec plantation.

### **ARTICLE UD 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

12.1 - Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences locales et dans une perspective d'insertion harmonieuse dans le paysage. Un minimum de 20% de la superficie des terrains doit être traité en espace vert.

12.2 - Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol, d'au moins deux mètres de haut.

**ARTICLE UD 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**ARTICLE UD 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### Caractère général de la zone (extraits du rapport de présentation) :

La zone UE correspond à la zone pavillonnaire de densité moyenne, principalement dévolue à la fonction d'habitat, et insuffisamment équipée car non raccordée au réseau public d'assainissement mais bénéficiant pour le reste d'un bon niveau de desserte viaire via les chemins communaux.

Présentant une morphologie urbaine caractéristique des zones d'extensions urbaines pavillonnaires en tissus périurbains (habitat individuel aéré, jardins, espaces d'agrément, etc) , la zone UE a été le « réceptacle » de l'essentiel de la croissance urbaine des dernières décennies.

Au regard de ses caractéristiques (tissu urbain aéré d'habitat pavillonnaire inapte à une forte densification), de ses potentialités (potentialités d'intensification pavillonnaire) et de ses contraintes (liées notamment au mode d'assainissement individuel), la commune opte sur cette zone pour une densification modérée. Pour autant, et afin d'éviter toute surdensification préjudiciable, le présent règlement édicte un corps de règles visant à encadrer ce processus de densification modérée.

### **ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### *Constructions*

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière, à usage artisanal, à usage de commerce, à usage d'entrepôt
- les dépôts sauvages 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 Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances

#### *Installations et travaux divers*

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UE2.

### **ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1 - 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 d'habitation et leurs annexes compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à la condition de se limiter à une seule construction à usage d'habitation par unité foncière et sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol et de coefficient d'espace libre telles que définies par le présent règlement
- 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.
- les piscines sur des terrains supportant une habitation et à la condition que soit prévu un dispositif de traitement des eaux de filtration
- le stationnement des caravanes sur des terrains supportant une habitation
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- Dans les zones impactées par un risque inondation les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UE 1 et autorisées par le règlement du PPRI annexé au présent règlement, à la condition de respecter les prescriptions réglementaires définies par ce règlement.

### **ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### 3.1 - Accès :

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

Il peut être aménagé par un terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès à sens unique.

Tout accès à une voie publique aménagé de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réaliser à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

#### 3.2 - Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées sans être toutefois inférieures à 4 m de plate-forme. Une largeur inférieure à 4m n'est tolérée que dans le cas de rétrécissements ponctuels de voies de dessertes.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE UE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### 4.1 - Eau potable

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

#### 4.2 - Assainissement

##### a) Eaux usées et eaux vannes :

En l'absence de possibilité de raccordement sur le réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et aux filières d'assainissement préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

Les eaux de lavage des piscines sont considérées comme des eaux usées.

Les installations d'assainissement doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

##### b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux grilles, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux

pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

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

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

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe. Le cas échéant il pourra être exigé la réalisation d'un bassin de rétention ou de tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement pluvial.

Tout accès à une voie publique aménagée de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

#### 4.3 - Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade (sous génoise de préférence).

### **ARTICLE UE 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 15 ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes, des voies à modifier et des voies à créer

5.2- Des implantations différentes des 5.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

5.3 – Les portails, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et permettant l'accès aux constructions, doivent être implantés respectant un retrait minimal de 2,50 m par rapport à l'alignement existant ou prévu.

5.4 – Toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de trois mètres de l'axe des canaux d'irrigation.

### **ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, pour les bâtiments annexes aux habitations, et pour les piscines.

### **ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **ARTICLE UE 8 - Emprise au sol des constructions**

8.1 – L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis

de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

8.2 – Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UE 9 - Hauteur maximale des constructions**

#### 9.1 - Condition de mesure :

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du niveau d'alignement de la voie qui la borde, jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait (cf schémas en annexe)

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue

#### 9.2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres. Une hauteur de 7 mètres est autorisée sur un maximum de 30% de l'emprise au sol des constructions.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

### **ARTICLE UE 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

#### 10.1 - Dispositions générales :

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

#### 10.2 - Dispositions particulières :

##### 10.2.1 - Les couvertures.

##### a) Pentés :

Pour les constructions de typologie traditionnelle, les toitures sont à 2 pans. Les toits à 4 pans et les croupes ne peuvent être autorisés que dans le cas de volume important ou d'articulation avec un bâtiment existant.

##### b) Couvertures :

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal" de la même couleur que les tuiles environnantes.

Cette disposition ne concerne pas les bâtiments existants recouverts de tuiles plates qui peuvent être recouverts de tuiles identiques.

##### c) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation.

Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

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

##### 10.2.2 - Les façades.

##### a) Revêtement :

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

- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

b) Les ouvertures :

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.  
Les menuiseries et volets doivent être en adéquation avec le bâtiment qui les comporte.

10.2.3 – Les matériaux

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

10.3. Les clôtures et murs de soutènement:

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des murs bahuts surmontés de grilles ou de grillages ou des murs en pierre ou en maçonnerie enduite.

En limite séparative, comme sur emprises publiques, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m.

Sur emprise publique, seuls sont autorisés :

- les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur ne peut excéder 1,70 m
- les murs bahuts ou en maçonnerie de 0,40 m maximum surmontés d'une grille ou de grillages et éventuellement doublées intérieurement d'une haie vive d'essence locale.
- Les haies vives d'essences locales pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique

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

10.4. Les piscines

Afin d'assurer leur bonne intégration, il est recommandé :

- qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel
- que le revêtement intérieur soit de teinte claire et discrète
- d'exclure la couleur blanche pour les dispositifs de sécurité (clôture, bâche.)
- d'interdire les débordement très perceptibles dans le paysage

10.5 – Antennes paraboliques et hertziennes

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visibles possible depuis les espaces publics et voies publiques.

10.6 – Appareils de climatisation et d'extraction d'air

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux. Leur implantation en façade sur rue est autorisée sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux. L'évacuation de l'eau des appareils de climatisation doit rejoindre une gouttière.

10.7 – Les productions d'énergies renouvelables : capteurs solaires thermiques et photovoltaïques et microéolien.

L'installation de ce type d'équipements ne sera admise que dans le cadre d'un projet soigné, non nuisant pour le voisinage, prévoyant toutes les mesures techniques, paysagères et esthétiques permettant leur intégration maximale dans le contexte architectural urbain et naturel.

Afin de limiter leur impact visuel, ils seront :

- implantés de manière à être le moins visible depuis les voies publiques ou les vues en surplomb ;
- regroupés et masqués ou intégrés dans les éléments bâtis ne privilégiant pas les positions dominantes ou la seule qualité technique ;
- traités de façon harmonieuse avec l'ensemble de la construction pour le caractère naturel du site.

Toute installation sera tenue à la réalisation de mesures architecturales ou paysagères d'insertion, ou compensatoires (masques, encoffrements, écrans végétaux) s'il n'y satisfait.

**ARTICLE UE 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il doit être aménagé pour les constructions à usage :

- d'habitat : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**ARTICLE UE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

12.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 75% de l'unité foncière.

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

12.3 - La réalisation de plantation d'arbres d'essences locales doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire.

12.4 - Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**ARTICLE UE 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**

### Caractère général de la zone (extraits du rapport de présentation) :

La zone UF correspond à une zone spécifiquement dédiée aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

### **ARTICLE UF 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### *Constructions*

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions destinées à l'habitation
- les constructions destinées au commerce et activités de services, autres que celles visées à l'article UF2
- les constructions destinées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires, autres que celles visées à l'article UF2

#### *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 isolées

### **ARTICLE UF 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées dans la zone UF :

- les constructions et équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à la condition de s'inscrire dans un programme global de constructions et équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics
- les constructions destinées aux activités de services à la condition de s'inscrire dans un programme global de constructions et équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics
- les constructions destinées aux fonctions de bureau ou d'entrepôt à la condition de s'inscrire dans un programme global de constructions et équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics

Dans les zones impactées par un risque inondation les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UF 1 et autorisées par le règlement du PPRI annexé au présent règlement, à la condition de respecter les prescriptions réglementaires définies par ce règlement.

### **ARTICLE UF 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### 3.1 - Accès :

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

Il peut être aménagé par un terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès à sens unique.

Tout accès à une voie publique aménagé de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

### 3.2 - Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

## **ARTICLE UF 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### 4.1 - Eau potable

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

### 4.2 - Assainissement

#### a) Eaux usées et eaux vannes :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

#### b) Eaux pluviales :

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

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

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

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe. Le cas échéant il pourra être exigé la réalisation d'un bassin de rétention ou de tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement pluvial.

Tout accès à une voie publique aménagée de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

### 4.3 - Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade (sous génoise de préférence).

## **ARTICLE UF 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé

## **ARTICLE UF 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Non réglementé

## **ARTICLE UF 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **ARTICLE UF 8 - Emprise au sol des constructions**

Non règlementé

### **ARTICLE UF 9 - Hauteur maximale des constructions**

#### 9.1 - Condition de mesure :

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du niveau d'alignement de la voie qui la borde, jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait (cf schémas en annexe)

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue

#### 9.2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres.

### **ARTICLE UF 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

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

### **ARTICLE UF 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non règlementé

### **ARTICLE UF 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

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

La réalisation de plantation d'arbres d'essences locales doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire.

### **ARTICLE UF 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

### **ARTICLE UF 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non règlementé

## ***TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER***

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### Caractère général de la zone (extraits du rapport de présentation) :

La zone 1AU correspond aux secteurs dévolus à un développement urbain organisé futur. Elle comprend trois secteurs :

- un secteur 1AUh dévolu à une fonction d'habitat, secteur où il est imposé en application de l'article L.123-1-5 § 2 14° du Code de l'Urbanisme qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.
- un secteur 1AUe dévolu à une fonction de développement économique
- un secteur 1AUt dévolu à une fonction de développement touristique

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les modalités d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, ouvertures à l'urbanisation qui se feront dans le cadre de projets d'aménagement globaux qui seront étudiés et définis au travers de procédures de modifications du présent PLU, procédures qui définiront les dispositions réglementaires applicables à chacun de ces secteurs et les modalités opérationnelles de mise en œuvre.

### **ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### *Constructions*

- toute nouvelle construction, qu'elle que soit sa destination, à l'exception de l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes
- les dépôts sauvages 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 isolées

#### *Installations et travaux divers*

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 1AU2.

### **ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition d'être limitée à 30% de la surface de plancher
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole à condition de ne générer aucune nuisance supplémentaire, incompatible avec l'habitat.
- les piscines sur des terrains supportant une habitation et à la condition que soit prévu un dispositif de traitement des eaux de filtration
- 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.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- Dans les zones impactées par un risque inondation les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU 1 et autorisées par le règlement du PPRI annexé au présent règlement, à la condition de respecter les prescriptions réglementaires définies par ce règlement.

**ARTICLE 1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 15 ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes, des voies à modifier et des voies à créer

5.2 – Toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de trois mètres de l'axe des canaux d'irrigation.

**ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 8 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 9 - Hauteur maximale des constructions**

10.1 - Condition de mesure :

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du niveau d'alignement de la voie qui la borde, jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait (cf schémas en annexe)

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue

10.2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions susceptibles d'être autorisées ne peut excéder 7 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

**ARTICLE 1AU 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

**ARTICLE 1AU 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non règlementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### Caractère général de la zone (extraits du rapport de présentation) :

La zone 2AU correspond à une zone à urbaniser future. Les divers réseaux existants à sa périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### *Constructions*

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière, à usage artisanal, à usage de commerce, à usage d'entrepôt
- les dépôts sauvages 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 isolées

#### *Installations et travaux divers*

- les affouillements et exhaussements du sol

### **ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

5.1 - Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'axe des voies existantes, des voies à modifier et des voies à créer

5.2 - Des implantations différentes du 5.1 peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

5.3 – Toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de trois mètres de l'axe des canaux d'irrigation.

**ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 8 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 9 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

**ARTICLE 2AU 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non règlementé

***TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES***

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### Caractère général de la zone (extraits du rapport de présentation) :

Les zones agricoles dites zones A correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

### **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

L'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation, le remblai sauvage et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont strictement interdits.

### **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

En zone A, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

#### A. 2.1. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m<sup>2</sup> (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, ...) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement\*.

#### A. 2.2. Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :

- l'aménagement de bâtiments existants de caractère\* en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation.
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- l'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

#### A. 2.3. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

#### A. 2.4. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

A.2.5. Dans les zones impactées par un risque inondation les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article A1 et autorisées par le règlement du PPRI annexé au présent règlement, à la condition de respecter les prescriptions réglementaires définies par ce règlement.

A.2.6. L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :

- La surface de plancher préexistante soit égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup> et que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, extension comprise

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 20 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'intégration architecturale et paysagère du projet.

- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée, que leur bassin soit limité à une emprise de 35 m<sup>2</sup>, et qu'elles soient implantées dans une bande de 20 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'intégration architecturale et paysagère du projet.

- Pour toute extension de construction ou pour toute implantation d'annexe située au contact de parcelles agricoles, une haie devra être implantée entre l'extension/annexe et la parcelle agricole.

### **ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

### **ARTICLE A 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **A. 4.1. Eau**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### **A. 4.2. Électricité**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits.

#### **A. 4.3. Assainissement**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

### **ARTICLE A 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 15 ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes, des voies à modifier et des voies à créer

5.2- Des implantations différentes des 6.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

5.3 – Les portails, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et permettant l'accès aux constructions, doivent être implantés respectant un retrait minimal de 2,50 m par rapport à l'alignement existant ou prévu.

5.4 – Toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de trois mètres de l'axe des canaux d'irrigation.

#### **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions se fera en extension ou au minimum à 4 mètres des bâtiments techniques existants.

#### **ARTICLE A 8 - Emprise au sol des constructions**

Les annexes aux constructions d'habitation sont limitées à une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>.  
Les bassins des piscines sont limités à une emprise au sol de 35 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE A 9 - Hauteur maximale des constructions**

##### 9.1 - Condition de mesure :

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du niveau d'alignement de la voie qui la borde, jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait (cf schémas en annexe)

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue

##### 9.2 - Hauteur absolue :

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faitage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

#### **ARTICLE A 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant, conformément aux dispositions de l'article R. 111-21.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à

construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

**ARTICLE A 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

**ARTICLE A 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementé

**ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**ARTICLE A 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non règlementé

***TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES***

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### Caractère général de la zone (extraits du rapport de présentation) :

La **zone N** correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

### **ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N2.

### **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Dans les zones impactées par un risque inondation les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article N1 et autorisées par le règlement du PPRI annexé au présent règlement, à la condition de respecter les prescriptions réglementaires définies par ce règlement.

L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :

- La surface de plancher préexistante soit égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup> et que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, extension comprise
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 20 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'intégration architecturale et paysagère du projet.
- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée, que leur bassin soit limité à une emprise de 35 m<sup>2</sup>, et qu'elles soient implantées dans une bande de 20 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'intégration architecturale et paysagère du projet.
- Pour toute extension de construction ou pour toute implantation d'annexe située au contact de parcelles agricoles, une haie devra être implantée entre l'extension/annexe et la parcelle agricole.

### **ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

### **ARTICLE N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### A. 4.1. Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article N2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### A. 4.2. Électricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article N2 ou à un usage agricole sont interdits.

#### A. 4.3. Assainissement

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

### **ARTICLE N 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 15 ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes, des voies à modifier et des voies à créer

5.2 - Des implantations différentes des 5.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

5.3 – Les portails, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et permettant l'accès aux constructions, doivent être implantés respectant un retrait minimal de 2,50 m par rapport à l'alignement existant ou prévu.

5.4 – Toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de trois mètres de l'axe des canaux d'irrigation.

### **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions se fera en extension ou au minimum à 4 mètres des bâtiments techniques existants.

### **ARTICLE N 8 - Emprise au sol des constructions**

Les annexes aux constructions d'habitation sont limitées à une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>.  
Les bassins des piscines sont limités à une emprise au sol de 35 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE N 9 - Hauteur maximale des constructions**

9.1 - Condition de mesure :

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du niveau d'alignement de la voie qui la borde, jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait (cf schémas en annexe)

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue

#### 9.2 - Hauteur absolue :

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

### **ARTICLE N 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant, conformément aux dispositions de l'article R. 111-21.

### **ARTICLE N 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

### **ARTICLE N 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementé

### **ARTICLE N 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

### **ARTICLE N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non règlementé

## ***ANNEXES***

## **ANNEXE 1 : ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE "A"**

### **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 S.M.A. est fixée par arrêté préfectoral n° 2016-554 du 12 juillet 2016.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

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

### **Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole :**

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

### **Exemples de pièces à fournir :**

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

## ANNEXE 2 : DISPENSE DE DECLARATION DE COUPES D'ARBRES EN EBC

DIRECTION DEPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES ET DE LA MER  
SERVICE ENVIRONNEMENT ET FORET



### ARRETE PREFECTORAL PORTANT DISPENSE DE DECLARATION DE COUPES D'ARBRES EN ESPACE BOISE CLASSE

Le PREFET du Var,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants relatifs aux espaces boisés et aux déclarations de coupes et abattage d'arbres,

Vu le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,

Vu l'avis de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendies des forêts, landes, garrigues et maquis en date du 26 mai 2010,

Vu l'avis du Centre National de la Propriété Forestière en date du 02 août 2012,

Considérant que les bois et forêts classés en espaces boisés à conserver ou à protéger par les documents d'urbanisme des communes doivent pouvoir faire l'objet d'entretien et d'exploitation normale,

Considérant qu'il convient également d'assurer la pérennité de ces espaces boisés classés,

Considérant que le classement en espace boisé classé de certains terrains ne doit pas constituer un obstacle à la mise en œuvre des dispositions édictées en matière de débroussaillage pour assurer la prévention des incendies de forêt, en faciliter la lutte et en limiter les conséquences,

SUR proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,

### ARRETE

**Article 1er** : Sont dispensées de la déclaration préalable prévue par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans l'une des catégories ainsi définies :

- Catégorie 1 : Coupes rases de taillis simple parvenu à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets suffisants pour le renouvellement du peuplement, ainsi que les coupes préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou en futaie feuillue.
- Catégorie 2 : Coupes rases de peuplement résineux ou de peupleraie artificielle arrivés à maturité sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter de la date de début de la coupe.
- Catégorie 3 : Coupes progressives de régénération de peuplements feuillus ou résineux arrivés à maturité, sous réserve de la reconstitution par semis naturels ou plantations dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe définitive.
- Catégorie 4 : Coupes d'amélioration ou d'éclaircie des peuplements feuillus et résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 5 ans minimum et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.
- Catégorie 5 : Coupes prélevant au maximum 30% du volume initial, et respectant ou visant un équilibre des différentes strates de hauteur du peuplement forestier (coupes de futaie irrégulière ou dites de jardinage).
- Catégorie 6 : Coupes réalisées dans les haies, les boisements linéaires de moins de 30 mètres de large et dans les bandes boisées bordant les cours d'eau sur une largeur de 30 mètres de part et d'autre des deux rives, prélevant moins du tiers du volume ou moins de la moitié des tiges sur pied et préservant la continuité écologique de la ripisylve.
- Catégorie 7 : coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres, notamment après incendie.

**Article 2** : Les catégories de coupes 1, 2 et 6 telles que définies à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus ne sont dispensées de la déclaration préalable que si :

- les surfaces parcourues par ces coupes en un an se trouvent inférieures ou égales à 1 hectare si la pente est supérieure à 100%, ou inférieures ou égales à 5 hectares si la pente est de 40 à 100 %, ou inférieures ou égales à 10 hectares si la pente est inférieure à 40%,
- les parcelles à exploiter ne sont pas situées dans :
  - une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un document d'urbanisme rendu public ou approuvé,
  - une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé,
  - une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé (P.A.Z.),
  - les périmètres rapprochés de captage,
  - les périmètres de protection des monuments historiques ou des bâtiments classés,
  - les périmètres de protection des sites classés ou inscrits,

**Article 3** : Sont autorisées, en application des articles L. 130-1 (alinéa 8) et R. 130-1 (alinéa 6) du code de l'urbanisme, et à ce titre dispensées de la déclaration préalable prévue par les articles L. 130-1 (alinéa 5) et R. 130-1 (alinéa 1), les coupes entrant dans la catégorie suivante : « coupes et abattages d'arbres nécessaires à la mise en œuvre des dispositions relatives aux articles L. 131-7 et 8, L. 131- 10 à 18, L. 133- 3 et 4, L. 134- 2, L. 134-4 à 6, L. 134- 8 à 14, L. 134-17, L. 163-5, R. 131- 5 et 6, R. 131-13 à 17, R. 134-2, R. 134-4 à 6 du code forestier, prescrivant des débroussailllements ou des dispositions relatives au débroussailllement édictés par l'autorité administrative ou judiciaire en application des mêmes articles. »

**Article 4** : Toutes les coupes qui ne répondent ni aux caractéristiques définies aux articles 1 à 3, ni à celles listées à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, restent soumises à déclaration préalable conformément aux articles L. 130-1 et R 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**Article 5** : Les arrêtés préfectoraux du 24 juillet 1979 modifié portant réglementation d'autorisation de coupes par catégories de forêts dans le département du Var et du 21 février 2011 portant dispense de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres rendus nécessaires à la mise en œuvre du débroussailllement obligatoire et des équipements DFCI sont abrogés.

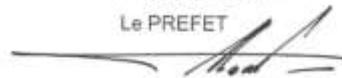
**Article 6** : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux introduit auprès du préfet du Var ou d'un recours contentieux par saisine du Tribunal administratif de Toulon, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

**Article 7** : Le secrétaire général de la préfecture du Var, le directeur de cabinet du préfet, les sous-préfets d'arrondissement, les maires, le directeur départemental de la sécurité publique, le colonel commandant le groupement de gendarmerie, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur de l'agence interdépartementale de l'Office National des Forêts Alpes Maritimes-Var, le directeur départemental des services d'incendie et de secours, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture, affiché dans les communes du département et dont ampliation sera adressée au président du Centre Régional de la Propriété Forestière et au directeur de l'agence interdépartementale de l'Office National des Forêts.

Fait à TOULON, le

30 AOUT 2012

Le PREFET



Paul MOURIER

**Annexe 3 : Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé**



Direction  
départementale  
des territoires  
et de la mer  
du Var

Toulon, le 20 AVR. 2011

Service Environnement et Forêt  
Pôle Forêt DECT

ARRETE PREFECTORAL n° 322

portant règlement permanent du débroussaillage  
obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le  
département du Var

**LE PREFET DU VAR ,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite.**

VU le Code Forestier, et notamment ses articles L321-5-3, L322-1-1, L.322-3 à L.322-9.2, L322-12 et R321-6, R322-1, R322-5 à R322-6.1, R322-6.3, R322-6.4 et R322-7,

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 la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations,

VU la loi d'orientation de la forêt n° 2001-602 du 09 juillet 2001,

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'Etat 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 décret n° 2002-679 du 29 avril 2002 relatif à la défense et à la lutte contre l'incendie modifiant le Code Forestier,

VU le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies approuvé par Arrêté Préfectoral du 29 décembre 2008 et son analyse du profil de risque de chaque massif forestier,

VU les avis favorables de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de ses séances du 11 mai 2006, 26 mai 2006, 18 juin 2007 et 26 mai 2010,

VU l'avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance 23 mars 2011,

CONSIDERANT que les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues du département du Var sont particulièrement exposés aux incendies de forêt ; qu'il convient, en conséquence, de réglementer le débroussaillage ainsi que d'édicter toutes mesures de nature à assurer la prévention des incendies de forêts, à en faciliter la lutte et à en limiter les conséquences,

CONSIDERANT les particularités de chacun des massifs forestiers du département du Var et leur sensibilité en regard du risque d'incendie de forêt.

**ARRETE :**

**SUR proposition du directeur départemental des Territoires et de la Mer du Var,**

**Article 1 :** Les modalités d'application des Obligations Légales de Débroussaillage sont définies par classes de massifs forestiers, délimitées en fonction des risques encourus par les personnes, les biens et le milieu naturel. Le classement prend en compte différents indicateurs parmi lesquels la pression annuelle de mise à feu, la surface moyenne brûlée annuellement, le risque moyen annuel (*% de surface combustible parcourue annuellement par le feu en moyenne*), l'évolution du nombre annuel moyen de feux et de la surface annuelle parcourue, la fréquence de passage des incendies et les actions de prévention mises en œuvre.

Par ordre d'exposition au risque d'incendie décroissant, le département est divisé en 3 classes de massifs :

- Classe 1, massifs très sensibles
- Classe 2, massifs sensibles
- Classe 3, massifs à sensibilité modérée

La carte en annexe 1 et le tableau en annexe 2 fixent la répartition des communes par classe de sensibilité, en tenant compte des particularités de chaque massif.

**Article 2 :** Les dispositions du présent arrêté sont applicables sur le territoire de toutes les communes du Var :

- dans les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues,
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent, l'ensemble étant défini par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 sur la base cartographique I.G.N. Au 1/25 000.

**Article 3 :** Pour l'application du présent arrêté, il convient de définir par :

- Arbustes : tous les végétaux ligneux de moins de 3 m de haut
- Arbres : tous les végétaux ligneux d'une hauteur supérieure ou égale 3 m
- 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 (arbustes, troncs d'arbres) où la strate herbacée est maintenue rase.

Toutes les distances mentionnées sont mesurées à l'horizontale à partir de la projection verticale au sol des houppiers, la dimension d'un bouquet est la plus grande dimension déterminée par l'ensemble des houppiers.

**Article 4 :** En application de l'article L. 321-5-3 du code forestier, le débroussaillage a pour objectif la protection des personnes, biens, installations et des milieux naturels contre les feux de forêt. Son objet est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité horizontale et verticale du couvert végétal, et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupe.

Le débroussaillage ne vise pas à l'éradication définitive de la végétation et ne s'assimile ni à une coupe rase ni à un défrichage.

Il doit être mené 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 la régénération ou le renouvellement du peuplement sans augmentation de densité de ce dernier, et susceptibles de devenir des arbres développant leur houppier à une hauteur supérieure à 3m de hauteur,
- de toutes les essences agricoles ou d'agrément régulièrement entretenues et au développement contenu.

**Article 5 :** La réalisation du débroussaillage et le maintien en état débroussaillé incluent donc :

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 installations :

- d'au moins 5 m pour les massifs en classe 1,
- d'au moins 4 m pour les massifs en classe 2,
- d'au moins 3 m pour les massifs en classe 3,

2. L'éloignement des houppiers les uns des autres d'au moins 3 m pour tous les massifs.

Cette disposition s'entend avec possibilité de maintenir des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de 15 m, et des bouquets d'arbustes d'un diamètre maximal de 3m.

3. La suppression des arbustes en sous étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses indispensables pour assurer la régénération ou le renouvellement du peuplement quand ils s'avèrent nécessaires, maintenues en nombre limité et dans le respect des conditions définies à l'article 4.

4. L'élagage des arbres maintenus sur les 2/3 de leur hauteur jusqu'à une hauteur minimale de 2,50 m pour les sujets de plus de 4 m.

5. La coupe au niveau du sol de la végétation herbacée et ligneuse basse.

6. Le ratissage et l'élimination des feuilles et des aiguilles dans la zone des 20 m autour des constructions et installations et sur les toitures des bâtiments.

7. L'élimination des végétaux et morceaux de végétaux morts, ainsi que les rémanents de coupe et de débroussaillage dans le strict respect de la réglementation en vigueur.

8. Les haies non séparatives, assimilées à des bouquets d'arbres d'une longueur de 15 m maximum d'un seul tenant, doivent être distantes des constructions, installations et des autres ligneux,

- d'au moins 5 m pour les massifs en classe 1,
- d'au moins 4 m pour les massifs en classe 2,
- d'au moins 3 m les massifs en classe 3,

et avoir une épaisseur maximale de 2 m.

9. Les haies séparatives, d'une hauteur maximale de 2 m doivent être distantes d'au moins 3 m des constructions, installations, de l'espace naturel et des haies voisines en vis à vis, et avoir une épaisseur maximale de 2 m.

10. Les voies d'accès doivent être dégagées de toute végétation sur une hauteur de 4 m à l'aplomb de la plate-forme et sur la totalité de la plate-forme de manière à obtenir un gabarit de passage de 4 m minimum.

11. Le maintien en état débroussaillé doit être assuré chaque année avant la saison estivale et en tout état de cause au plus tard le 15 juin.

**Article 6 :** Dans les zones définies aux articles 1 et 2 du présent arrêté, les obligations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont applicables aux :

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 10 m de part et d'autre de la voie (plate-forme).

En outre, le Maire peut porter de cinquante jusqu'à cent mètres l'obligation mentionnée ci-dessus par arrêté municipal.

b) Terrains 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 315-1, L 322-2 et les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et à l'article L.444-1 du code de l'urbanisme (les ZAC, les lotissements les associations foncières urbaines, les terrains de camping et de caravanage, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisir ou autres réalisations de même nature).

Les modalités du débroussaillage à l'intérieur des campings pourront être ajustées par dérogation aux dispositions qui précèdent, dans le cadre d'un schéma présenté par le propriétaire ou le gestionnaire, après avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue et agrément par arrêté préfectoral.

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.

Les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droits dans les cas mentionnés en a), et du propriétaire des terrains concernés et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en b), c) et d)

**Article 7 : Débroussaillage des infrastructures linéaires visées à l'article L.322-3 du code forestier**

a) Dispositions applicables aux infrastructures routières et voies ferrées :

**Autoroutes :** Le débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de 20 m de part et d'autre de la plate-forme avec un glacis de végétation de 2 m.

**Routes nationales, départementales et autres voies ouvertes à la circulation publique motorisée :**

Le débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de :

- 10 m de part et d'autre de la plate-forme dans les massifs de classes 1 et 2, avec un glacis de végétation sur 2 m (des arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).
- 5 m de part et d'autre de la plate-forme dans les massifs de classe 3, avec un glacis de végétation sur 2 m (des arbres ou alignements d'arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).

Un élagage sur 4 m à l'aplomb de la plate-forme sera réalisé dans tous les cas.

Les largeurs et les modalités des obligations relatives aux réseaux autoroutiers et des routes nationales, départementales et autres voies ouvertes à la circulation publique pourront être modulés dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voirie. 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.

**Abords des voies ferrées, dans les zones définies aux articles 1 et 2 :** débroussaillage sur une largeur de 7 m de part et d'autre de la voie.

Sur des tronçons présentant des garanties particulières ou une configuration susceptibles d'empêcher un départ de feu, la largeur et 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 7 alinéa a) ci dessus 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 26 mai 2010, 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 3 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 :

- les routes classées en « zone d'appui » qui feront l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale de 30m,
- les routes classées en « zone d'appui élémentaire » (ZAE) qui feront l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale de 50 mètres,
- les routes classées en « zone d'appui principale ou stratégique » (ZAP ou ZAS) qui feront l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale d'au moins 100 mètres.

Les voies départementales non listées dans l'annexe 3 jointe sont assimilées à des ouvrages de liaison, à ce titre le débroussaillage obligatoire comprend :

- un glacis sans aucune végétation arborée, arbustive et herbacée sur 2 mètres de part et d'autres de l'emprise de la voie,
- un gabarit de circulation de 4 mètres de hauteur à respecter au dessus de la voie en intervenant sur le peuplement arboré.

c) Dispositions dérogatoires prises en application du plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier dans le département du VAR :

En application de l'article 6 alinéa a) ci dessus, 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 11 mai 2006, le plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier dans le département du VAR présenté par la société ESCOTA, dont les modalités figurent en annexe 4 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.

d) Débroussaillage des lignes électriques

Sous les lignes électriques, les obligations de débroussaillage suivantes s'appliquent dans la traversée des zones définies aux articles 1 et 2 :

- **Lignes basse tension à fils nus** : débroussaillage de part et d'autre de l'emprise de la ligne et autour des poteaux :

- d'au moins 20 m pour les massifs en classes 1 et 2,
- d'au moins 10 m pour la massifs en classe 3,

Aucune nouvelle création de ligne électrique basse tension à fil nu n'est autorisée dans le département dans les zones définies aux articles 1 et 2 : les conducteurs devront dans tous les cas être isolés ou la ligne enterrée.

- **Lignes basse tension en conducteurs isolés** : le débroussaillage consistera en l'entretien courant et notamment l'élagage pour empêcher, en toute circonstance, le contact des lignes avec la végétation environnante.

- **Lignes moyenne et haute tension** : élagage et suppression des arbres situés à moins de 5 m dans toutes les directions à partir des conducteurs extérieurs de la ligne.

- **Installations électriques fondées au sol** : débroussaillage sur une distance de 5 m.

Les bois de plus de 7 cm de diamètre issus de ces opérations seront débités en tronçons d'une longueur maximale de 1 m et dispersés sur place, la mise en andains est interdite. Les autres résidants de coupe seront éliminés dans le strict respect de la réglementation en vigueur.

**Article 8** : Il est rappelé que dans le cas de zones concernées par plusieurs types d'obligations, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

**Article 9** : Les propriétaires qui ne procèdent pas aux travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, ainsi que sur la totalité de la surface des terrains situés en zone urbaine, des 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 sont passibles d'une amende de 4<sup>ème</sup> classe (135 €).

Pour les terrains compris dans les lotissements, ZAC, AFU et terrains de camping caravanning, l'infraction relève de l'amende prévue par les contraventions de 5<sup>ème</sup> classe pouvant aller jusqu'à 1500 €.

En cas de violation constatée de l'obligation de débroussailler ou de maintien en état débroussaillé, le Maire, ou le cas échéant, le représentant de l'Etat dans le département met en demeure les propriétaires d'exécuter les travaux dans un délai qu'il fixe. Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits dans les délais, la commune y pourvoit d'office à leur charge, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées.

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 de l'article 6 du présent arrêté.

**Article 10** : Les arrêtés préfectoraux du 5 avril 2004, du 10 novembre 2006, du 18 juin 2007, du 26 mai 2010 sont abrogés.

**Article 11** : Le présent arrêté peut faire l'objet de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de TOULON dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

**Article 12** : Le Secrétaire Général de la Préfecture du Var, les Sous-préfets de Draguignan et Brignoles, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, la Directrice Départementale de la Protection des Populations, le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, le Colonel commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Directeur de l'Agence Interdépartementale Var Alpes-Maritimes, de l'Office National des Forêts, les Maires, les gardes de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage, les gardes de l'Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les communes par les soins des Maires.

le Préfet  
  
Paul MOURIER

**Annexes :**

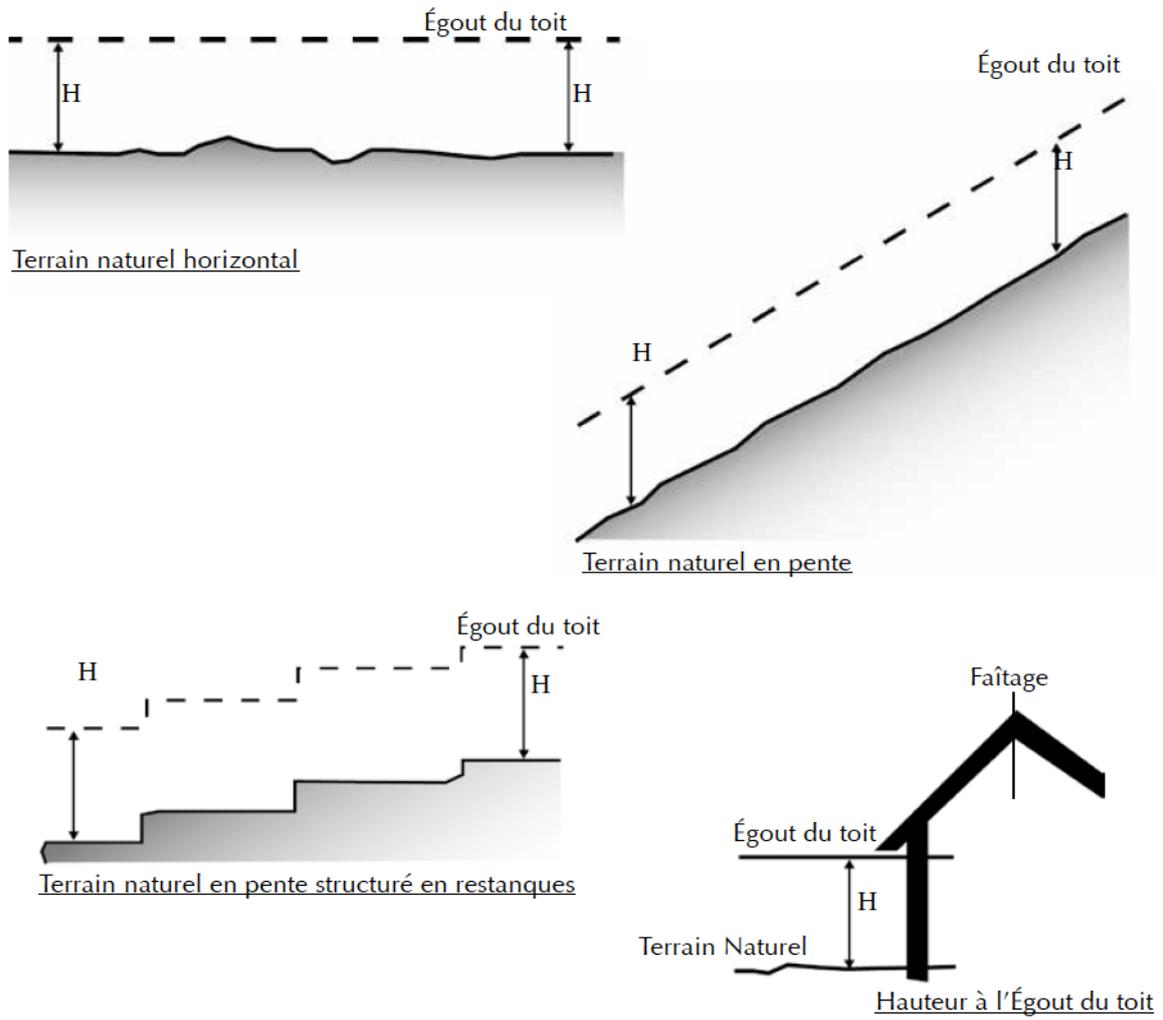
Annexe 1 : carte des groupes de massifs par sensibilité

Annexe 2 : liste des communes par classe de sensibilité

Annexe 3 : modalités de débroussaillage du réseau des voies départementales selon le schéma global de débroussaillage approuvé

Annexe 4 : modalités de débroussaillage du réseau autoroutier selon le plan de débroussaillage pluriannuel approuvé

Annexe 4 : illustration du calcul de la règle de hauteur



ANNEXE 5 : SCHEMA D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

