

Commune de Barjols



PLAN LOCAL D'URBANISME RÈGLEMENT – pièce écrite

Document n°4.1.1

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du : **2 octobre 2019**

Modification n°1 simplifiée du PLU : approuvée par délibération du Conseil municipal du : **26 février 2020**

Modification n°2 de droit commun prescrite par délibération du **15 novembre 2023**

Table des matières

Titre I : Dispositions Générales.....	3
Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones.....	10
Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	10
Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	11
Section 3. Desserte des constructions.....	25
Titre III : Dispositions spécifiques aux zones Ua.....	30
Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	30
Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	32
Section 3. Desserte des constructions.....	37
Titre IV : Dispositions spécifiques aux zones Ub.....	39
Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	39
Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	40
Section 3. Desserte des constructions.....	43
Titre V : Dispositions spécifiques à la zone Ue.....	45
Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	45
Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	46
Section 3. Desserte des constructions.....	49
Titre VI : Dispositions spécifiques aux zones AU.....	51
Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	52
Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	54
Section 3. Desserte des constructions.....	56
Titre VII : Dispositions spécifiques aux zones A et N.....	59
Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	59
Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	63
Section 3. Desserte des constructions.....	68
Titre VIII : Dispositions spécifiques aux STECAL.....	70

Note à l'attention du lecteur :

Pour faciliter la lecture et repérer les modifications effectuées dans le cadre de la présente procédure de modification n°2 de droit commun :

Rouge et surligné de jaune	Les dispositions en rouge et surlignées de jaune représentent les éléments complétés ou reformulés
Rouge rayé et surligné de jaune	Les dispositions en rouge rayé et surlignées de jaune représentent les éléments supprimés

Titre I : Dispositions Générales

Article DG 1. Préambule

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

Article DG 2. Régime applicable

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

Article DG 3. Champ d'application territoriale du plan

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

Article DG 4. Portée générale du règlement

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

Article DG 5. Structure du règlement

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

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

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

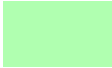


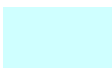







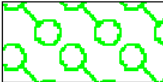

<ul style="list-style-type: none"> Les zones urbaines U : <ul style="list-style-type: none"> Zone Ua : village <ul style="list-style-type: none"> ✓ Secteur Uaa : hauteur moindre Zone Ub : les couronnes résidentielles <ul style="list-style-type: none"> ✓ Zone Uba : première couronne résidentielle en assainissement collectif ✓ Zone Ubb : seconde couronne résidentielle en assainissement collectif ✓ Zone Ubc : troisième couronne résidentielle en assainissement collectif ✓ Zone Ubd : quatrième couronne résidentielle en assainissement non collectif ✓ Zone Ubs : secteur de mixité sociale Zone Ue : activités économiques et équipements <ul style="list-style-type: none"> ✓ Zone Uea : secteur économique médicosocial ✓ Zone Ueb : secteur économique et artisanal ✓ Zone Uec : secteur économique des Carmes ✓ Zone Ueq : secteur d'équipements publics 	<ul style="list-style-type: none"> Les zones à urbaniser AU : <p>Zones 1AU dites alternatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone 1AUa : Les Gavottes Zone 1AUb : Route de Tavernes Zone 1AUc : Les Camps Zone 1AUd : St Etienne <p>Zones 2 AU dites strictes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone 2AUa : quartiers résidentiels (La Pinède, ...) Zone 2AUt : Les Tanneries Zone 2AUe : Le futur pôle d'accueil touristique Zone 2AUc : Les Camps
<ul style="list-style-type: none"> Les zones agricoles A : <ul style="list-style-type: none"> Zone A <ul style="list-style-type: none"> ✓ Secteur Af : potentiel agricole STECAL de la zone A : <ul style="list-style-type: none"> ✓ AST : Le PLU ne comporte pas de STECAL AST. 	<ul style="list-style-type: none"> Les zones naturelles et forestières N : <ul style="list-style-type: none"> Zone N <ul style="list-style-type: none"> ✓ Secteur Nco : secteur contribuant aux continuités écologiques STECAL de la zone N: <ul style="list-style-type: none"> ✓ NST : le PLU ne comporte pas de STECAL NST.
<p><i>Intitulé</i></p> <p><i>Délimitation des zones U, AU, A et N définies par l'article R151-17 du code de l'urbanisme</i></p>	<p><i>Exemple de représentation graphique</i></p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">N</div> Zone </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">Ne</div> Secteur </div>

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

Article DG 7. PGR : Prescriptions Graphiques Règlementaires

Les documents graphiques du règlement comportent diverses indications graphiques additionnelles.

→ Ces indications sont règlementées dans le document 4.1.3 du PLU.

Intitulé		Représentation graphique
Lit mineur, moyen et majeur, définis par l'Atlas des Zones Inondables :	Lit mineur et lit moyen	
	Lit majeur	
Zones inondables définie par l'étude hydraulique BE ENVEO :		
Zone ROSE : zone estimée très exposée à l'aléa inondation (aléa moyen, fort et très fort)		
Zone BLEUE : zone estimée exposée à un aléa moindre (aléa faible ou exceptionnel)		
Emplacements Réservés		
Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination		
patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier		
Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)		
Terrains cultivés et les espaces non bâtis en zone urbaine Terrains à protéger au titre du L151-23 du code de l'urbanisme-		
Le patrimoine écologique : gîtes à chiroptères		
Le patrimoine écologique : habitat d'intérêt		
Espaces boisés classés :	Surfaces d'EBC	
	Alignements d'arbres	

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

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

Article DG 9. Autorisations d'urbanisme

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

Article DG 10. Divisions

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

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

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

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

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

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

- Conformément à l'article R151-31 du code de l'urbanisme, les SUP sont identifiées aux documents graphiques du règlement (documents n°4-2 du PLU) et listées au sein des Annexes Générales (document n°5 du PLU).
 - La commune est concernée par la servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits (AC1) :
 - ✓ Monuments historiques classés : l'église collégiale Saint Marcel (en totalité) ; la Maison du marquis de Pontevès (porte).
- Inscriptions des immeubles (Articles L621-25 à 621-29 du code du patrimoine) : " lorsque les constructions ou les travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, de démolir, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, la décision accordant le permis ou la décision de non opposition ne peut intervenir sans l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques. "
- Travaux sur immeuble inscrit (Articles R621-60 à 62 du code du patrimoine) : " lorsqu'il est envisagé de réaliser sur un immeuble inscrit des constructions ou travaux autres que, d'une part, des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires qui sont dispensés de toute formalité et, d'autre part, des constructions ou travaux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L621-27, la déclaration prévue au premier alinéa du même article est souscrite quatre mois au moins avant la date de leur réalisation... "
- Travaux sur immeubles classés et inscrits (Articles L621-29-1 à 9 du code du patrimoine) : " Lorsque les travaux d'entretien, de réparation et de mise en sécurité des immeubles classés ou inscrits, les études préalables, les travaux de restauration de ces immeubles ainsi que l'assistance à maîtrise d'ouvrage et l'assurance dommage-ouvrage font l'objet, dans les conditions prévues par les lois et règlements, d'aides de la part des collectivités publiques, un échéancier prévoit le versement au propriétaire d'un acompte avant le début de chaque tranche de travaux. "
- Abords (Articles L621-30 à 32 du code du patrimoine) : " Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords. Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1. "
- Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

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

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

Article DG 15. Règlements des lotissements

- Rappel aux pétitionnaires : Conformément aux dispositions de l'article L442-9, « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
- De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes (...). »

Article DG 16. Adaptations mineures

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

Article DG 17. Protection du patrimoine archéologique

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

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

- Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.
- La commune n'est pas concernée par un arrêté préfectoral définissant des zones de présomption de prescription archéologique.
- Rappelons la possibilité de saisir pour avis le Préfet de Région en amont du projet, avant même le dépôt du permis d'aménager ou du permis de construire (article R523-12 et R523-13 du code du patrimoine) : l'aménageur peut ainsi savoir si son projet sera susceptible de prescriptions archéologiques, et prévoir des adaptations dans la consistance ou la mise en œuvre de son projet.
- L'aménageur peut également effectuer une demande anticipée de prescriptions archéologique (article R523-14 du code du patrimoine).

Article DG 18. Règles parasismiques

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

Article DG 19. Défense incendie

- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Article DG 20. Protection contre le bruit des transports terrestres

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

Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones

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

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

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

- Dans toutes les zones, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - Les nouvelles antennes relais de radiotéléphonie, sauf sur terrains communaux (domaine public ou domaine privé de la commune).
 - Les dépôts extérieurs de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
 - Le stationnement supérieur à trois mois des caravanes, hors des terrains aménagés.
 - Les aires d'accueil des gens du voyage.
 - Les parcs d'attraction.
 - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
 - Les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les résidences mobiles de loisir.
- Dans les zones concernées par un aléa d'inondation ou par l'atlas des zones inondables, consulter le document réglementaire 4.1.3 « prescriptions graphiques ».

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

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

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

Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article DC 3. Mixité fonctionnelle

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

Article DC 4. Mixité sociale

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

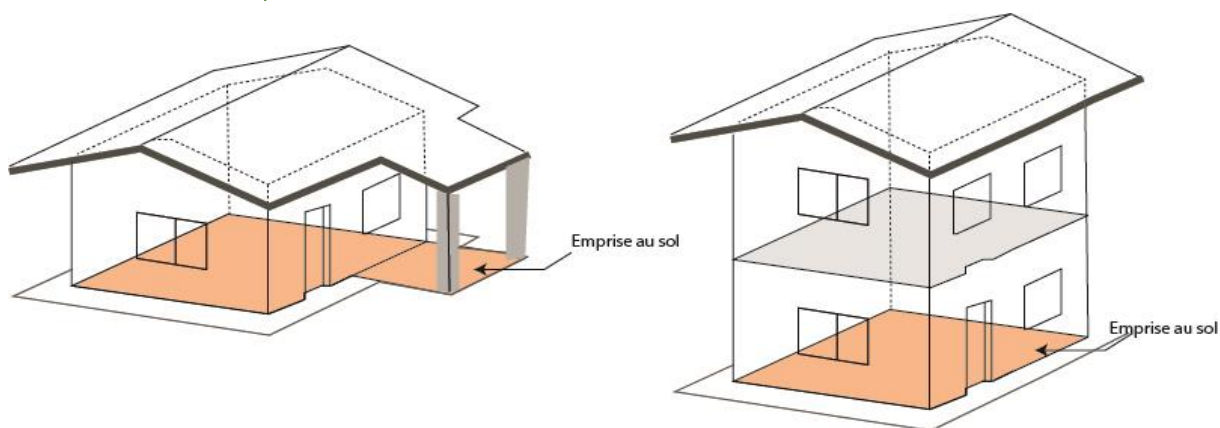
Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3. Implantation des constructions

Article DC 5. Emprise au sol

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

⊕ Illustration de l'emprise au sol

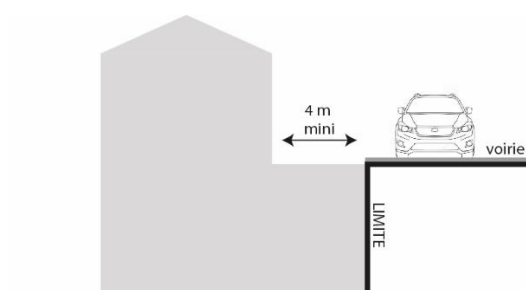


- À chaque zone correspond un pourcentage de la surface du terrain affecté à l'emprise maximale des constructions principales ou un plafond de Surface de Plancher, excepté en **zones 1AU** pour lesquelles des OAP ont été réalisées.
- Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol des annexes¹ à l'habitation est réglementée
 - Pour les **zones U et AU** : en pourcentage de la surface du terrain ;
 - Pour les **zones A et N** : en mètres carré (m²).
 - En toutes zones, un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière limité à 15m² d'emprise au sol.
 - **En toutes zones, la taille des bassins de piscine est limitée à 32m² d'emprise au sol.**
- Pour l'ensemble des zones, l'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

- Pour l'ensemble des zones, sauf zones Ua : Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :
 - 10 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
 - 4 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;
 - 5 mètres de l'axe d'écoulement des vallons et canaux existants ou à créer.
- En cas de dénivelé : seuls les niveaux de la construction situés en contrebas de la voirie sont autorisés à s'implanter en limite, conformément au schéma ci-dessous. La toiture de la construction autorisée en limite ne doit pas dépasser le niveau de la voirie et devra disposer d'un système d'évacuation des eaux pluviales sur la parcelle.

⊕ Exemple d'implantation



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

- Les reculs par rapport aux voies doivent être :
 - Ces reculs doivent être non-imperméabilisés et plantés sur au moins 30% : une aire de stationnement peut y être aménagée à condition de disposer d'un système d'infiltration du pluvial.
- Pour l'ensemble des zones, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas :
 - de reconstructions sur emprises préexistantes ;
 - d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
 - des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - Pour l'ensemble des zones, sauf en **zone Ua et Uaa** : dans les cas d'extension des constructions préexistantes : une marge de recul de 5 mètres, par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées, doit être respectée.
- Pour l'ensemble des zones, sauf en **zone Ua et Uaa** : les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public et des voies existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie ; sauf impossibilité technique. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises.

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

- Règles applicables aux constructions principales :
 - La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics.
- Règles applicables aux annexes à la construction principale : voir les dispositions propres à chaque zone.
 - Dans toutes zones : Les piscines couvertes ou non seront implantées à un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

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

- Dans toutes les zones, **sauf pour la zone Ue, pour laquelle cet article n'est pas réglementé**, la distance entre deux constructions principales doit :
 - soit être nulle (constructions mitoyennes) ;
 - soit ne pas être inférieure à 10 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux annexes.
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics.
 - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

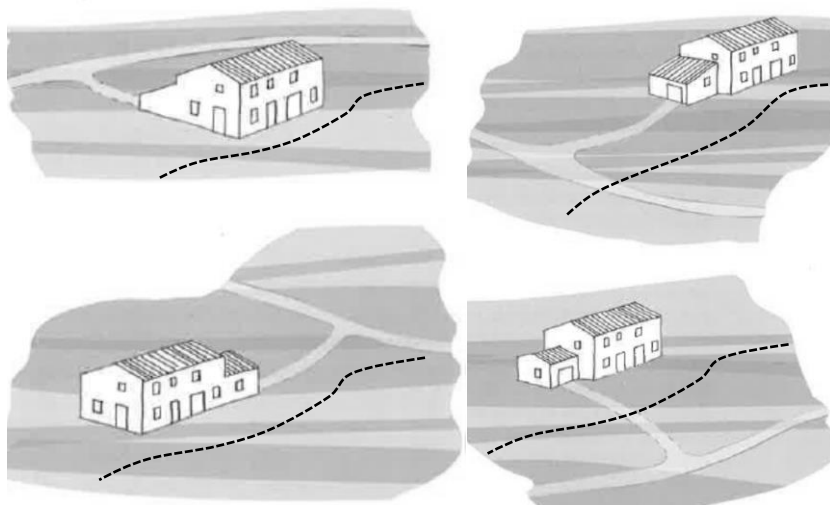
Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

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

Article DC 9. Volumétrie

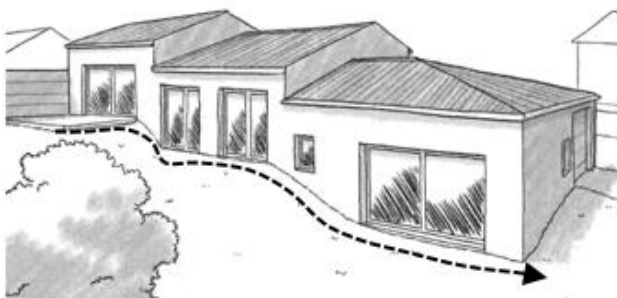
- Pour limiter les terrassements, la construction et son faitage devront s'implanter de préférence parallèlement aux courbes de niveau.
 - De plus, il peut être imposé des hauteurs maximales de murs de soutènement de remblai (2 mètres) et des distances minimales entre 2 murs de soutènements (1,5 m ou 2 m). Cela impliquant de constituer des restanques dans le cadre de dénivelés importants.
- Selon la topographie du site, la nouvelle construction doit être de préférence implantée au plus près de la limite supérieure du terrain pour pouvoir dégager le plus d'espaces en contrebas.
- L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.
- Les terrassements seront les plus réduits possibles : la construction (y compris les annexes) devra s'adapter à la configuration topographique du terrain. Le pétitionnaire profitera des irrégularités et des dénivelés pour asseoir les niveaux du bâti.

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



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

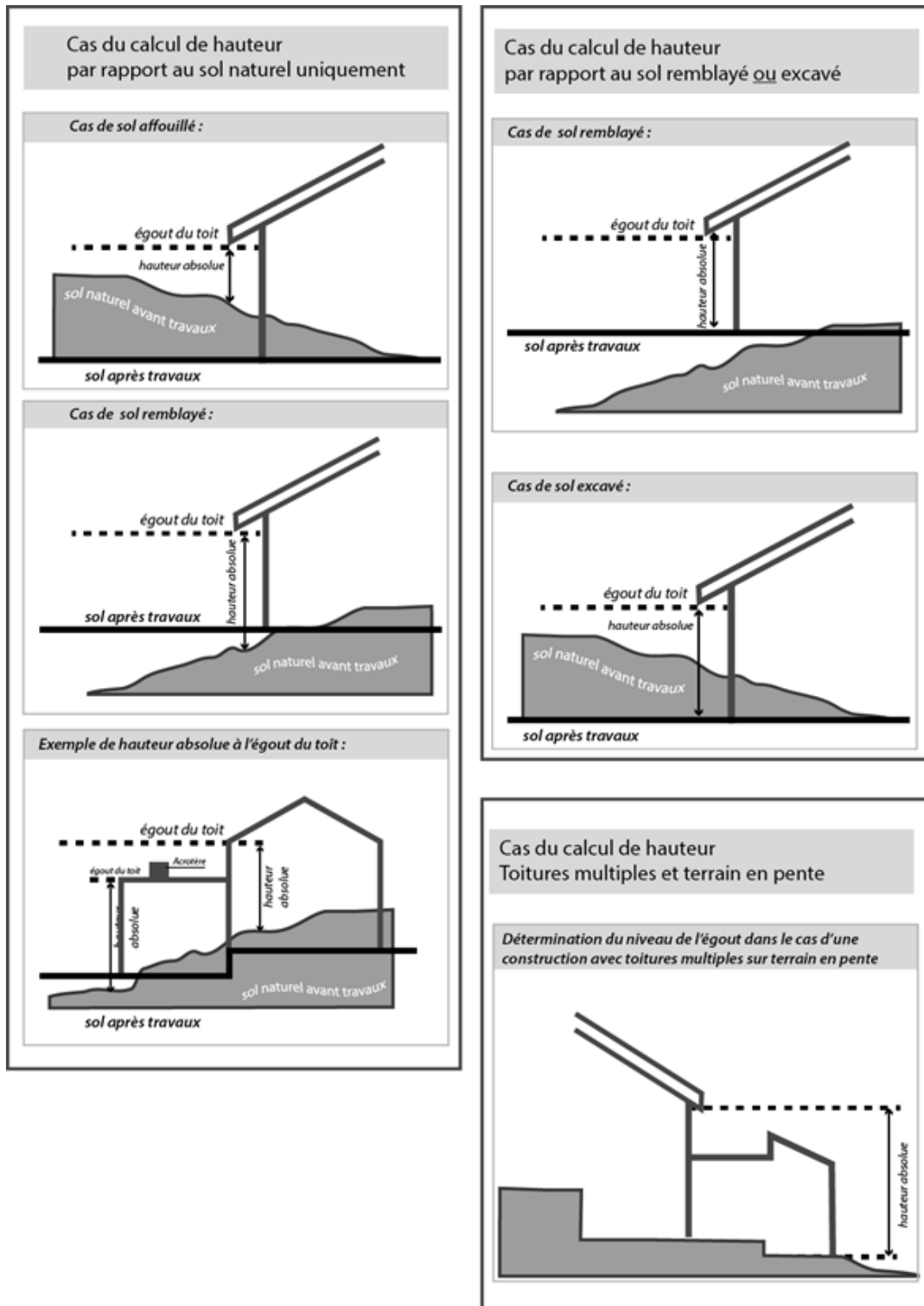
⊕ *Exemple d'implantation*



- **Dans les zones U et AU :** Afin d'assurer l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement, et notamment pour éviter les linéaires bâtis trop important, une interruption du bâti peut être imposée : cette césure doit s'effectuer sur toute sa profondeur et sur toute sa hauteur ; elle doit présenter une largeur de 3 mètres minimum.

Article DC 10. Hauteur

Les calculs de la hauteur



Hauteur absolue des constructions

- La hauteur absolue d'une construction est la différence entre le point haut et le point bas de la construction.
 - Le point bas de la hauteur d'une construction est défini par :
 - ✓ pour les constructions sur rue : le niveau altimétrique de la limite de l'emprise publique ou voie au droit de la parcelle ;
 - ✓ pour les constructions sur jardin : le niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.
 - Le point haut de la hauteur d'une construction est défini par :
 - ✓ Pour les toitures à un ou plusieurs pans : le point haut est l'égout du toit.
 - ✓ Pour les toitures terrasses végétalisées, le point haut est calculé au pied de l'acrotère.
- Tous les dispositifs installés en toiture (édicules techniques, dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable installés en toiture, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, rehaussement de couverture pour isolation thermique, etc.) doivent être intégrés dans la toiture ou à l'architecture de la construction pour limiter leur impact visuel (La toiture doit être considérée comme une 5^{ème} façade).
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes zones et tous secteurs confondus.
- Dans le cas où l'ilot n'est constitué que d'un immeuble, il ne peut pas se surélever.
- Toutefois, en toutes zones et tous secteurs confondus, la hauteur des constructions principales pourra être majorée de 30 cm pour permettre la réalisation d'une isolation thermique.

Hauteur maximale des clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre ;
- En cas de construction de mur bahut, ce dernier ne peut excéder 60 cm de haut.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics.

Hauteur maximale des mâts d'éclairage

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

Hauteur maximale des restanques ou murs de soutènement

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

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

- La hauteur autorisée maximale des annexes est de 2,50 mètres, y compris pour les abris de jardins.

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

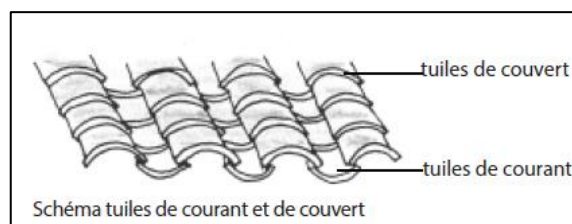
⊕ *Sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France si la construction est située dans le périmètre des monuments historiques classés.*

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- La règle ci-dessus permet à l'architecture contemporaine de prendre place dans l'histoire urbaine du village, tout en recherchant une harmonie de volume avec les constructions voisines ou l'îlot voisin.

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

Toitures

- Sauf dispositions contraires indiquées dans chaque zone, les toitures sont simples, à 1, 2, 3 ou 4 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes « argile terre cuite » panachées).
- La toiture en tuile canal sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre, sans pose de plaque sous tuiles.
- Les tuiles en terre cuite de type romane, double canal Languedocienne, sont autorisées sur les constructions neuves, sauf en zone Ua, avec des teintes panachées et une coloration différenciée du courant et du galbe. Les plaques sous tuiles sont autorisées avec tuiles de courant et de couvert.
- Conformément à la réglementation la présence d'espèces protégées (hirondelle, martinet, chauves-souris, chouette...) doit faire l'objet de mesure de préservation de leur habitat dans le cadre des travaux (adapter les périodes de travaux pour ne pas détruire les nichées, maintenir les gîtes et lieu de nidification ou les remplacer le cas échéant).



Panneaux photovoltaïques, thermiques et capteurs solaires

- En zones concernées par le périmètre des monuments historiques : Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :
 - s'ils sont intégrés à l'architecture de la toiture de la construction ;
 - s'ils ont la même teinte que celle des tuiles avoisinantes (tuiles solaires) ;
 - si les installations sont discrètes, non visibles depuis les monuments historiques et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.
- Pour les autres zones, les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture s'ils sont intégrés à l'architecture de la toiture de la construction.

Faîtage

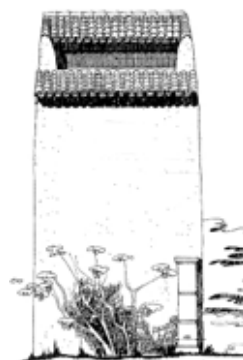
- Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faîtage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants.

Débords de la couverture

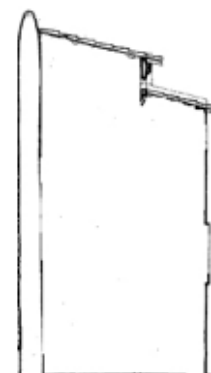
- Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.
- Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépis de la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

- Seules les toitures terrasses suivantes sont autorisées :

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

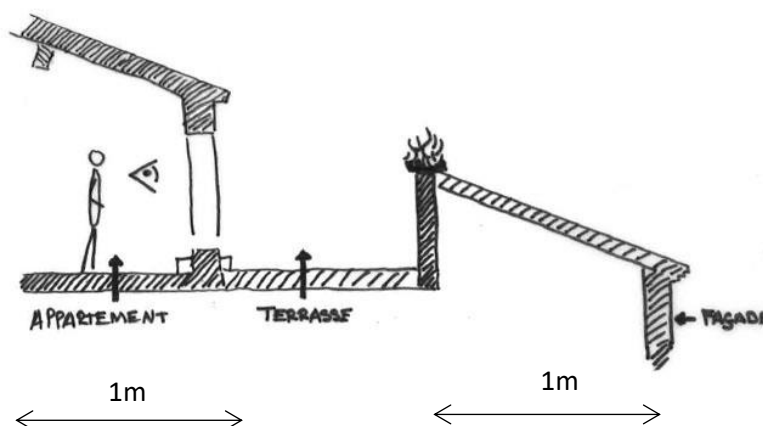


Coupe façade



Coupe en travers

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



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

Pluvial

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

Article DC 12. Façades

- Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics.

Enduits

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

Revêtements

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

Couleurs

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

Article DC 13. Éléments et ouvrages en saillie

Antennes paraboliques

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

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

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie : les blocs extérieurs doivent être encastrés dans le mur ou dissimulés derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.
- Tous les éléments techniques nouveaux (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, etc.) doivent être encastrés dans les murs ou dissimulés par des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis la voie publique.

⊕ Exemples de dissimulation des appareils de climatisation :



Souches de cheminées et d'ascenseurs

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

Article DC 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

- La publicité est interdite en dehors de l'agglomération de Barjols et aux abords des Monuments Historiques (L581-7, L581-8 et L581-9 du code de l'environnement).
- Les enseignes situées dans les abords des Monuments Historiques sont soumises à autorisation préalable.
- Toute publicité ou enseigne doit être intégrée à l'architecture des bâtiments et dans l'environnement.
 - Seule une enseigne en façade et une enseigne drapeau sont autorisées par commerce et par façade.
 - L'ensemble des publicités et enseignes sera installée dans les limites des ouvertures du rez-de-chaussée commercial.
 - Les enseignes en caisson lumineux et bandeaux (néon ou fluo) sont interdites.
 - Le principe des lettres découpées est à privilégier, en relief et rétroéclairées si besoin.
 - Les enseignes bandeau et les enseignes peintes ne doivent pas dépasser 40 cm de hauteur.
 - Le lettrage de l'enseigne ne devra pas dépasser 25 cm de hauteur.
 - Le texte de l'enseigne sera centré par rapport à la devanture.
- En l'absence de Règlement Local de Publicité (RLP), les dispositions du Règlement National de Publicité (RNP) s'appliquent, conformément aux articles L581-1 et suivants et aux articles R-581-1 et suivants du code de l'environnement.

Article DC 15. Ouvertures

Fenêtres et volets

- Sont autorisés les volets persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre).
- Les volets à barre et écharpe sont interdits.
- Les volets roulants sont autorisés en toutes zones, sauf en Ua où des conditions sont définies.
- Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- Les volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisés à condition de ne pas entraver la sécurité publique.

Couleurs

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

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

Encadrements des fenêtres et volets

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

Portes

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

Article DC 16. Clôtures

⊕ Cf. *article DC9 qui s'applique également.*

- La hauteur maximale des clôtures est règlementée à l'article DC10.
- Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables.
- Les murs constitutifs des clôtures, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierres.
- Sont autorisées, sauf disposition contraire précisée dans le règlement spécifique des zones :

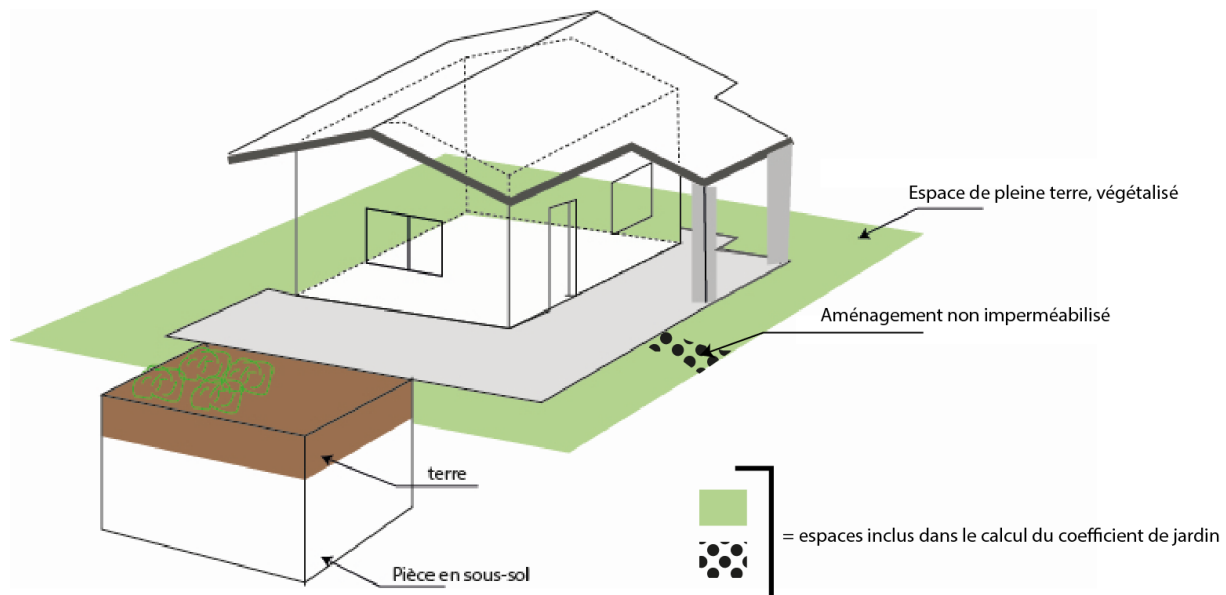
- les clôtures constituées de haies vives.
- Les clôtures grillagées doublées d'une haie vive.
- Les clôtures constituées d'un mur bahut, enduit ou en pierre, surmonté d'une grille à barreaudage ou d'un grillage;
- En cas de mur de soutènement et de l'édification d'une clôture au-dessus, le mur de clôture sera autorisé s'il est édifié dans les mêmes matériaux que le mur de soutènement.
- La reconstruction de murs existants.
- Les brises vues d'aspect naturel.
- Les clôtures en métal préformé.
- Sont interdits en toutes zones :
 - Les brises vues d'aspect non naturel, les bâches ou claustras de type « plastique, tissu ».
 - Les murs pleins (sauf disposition contraire précisée dans le règlement spécifique des zones).

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

Article DC 17. Coefficient de jardins

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

⊕ Schéma concept du coefficient de jardin



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

Article DC 18. Traitement paysager des espaces libres

Prescriptions graphiques

- Les espaces indiqués comme « *terrains cultivés et les espaces non bâtis en zone urbaine* » et les Espaces Boisés Classés sont reportés aux documents graphiques 4.2. et sont règlementés dans le document .4.1.3.

Végétation à favoriser

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
- Toute haie arrachée doit être replantée.
- Tout arbre de haute tige (=tronc d'une hauteur supérieur à 180cm) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

Aménagement végétal à réaliser

- Les délaissés devront impérativement être plantés.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.
- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place par tout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques (cf. annexes au présent règlement).
- Des espaces « tampons », tels que des haies ou clôture végétalisée de type bocagère, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, extensions d'habitation et créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantées en limites séparatives et fonds de parcelle.

Le débroussaillage

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

Le défrichement

- Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, et en fonction des projets nécessitant un défrichement, celui-ci peut être soumis à évaluation environnementale ou à saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas.

Conservation des espèces protégées

- Conformément aux dispositions des articles L411-1 et 2 du code de l'environnement, il est rappelé au pétitionnaire que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation.
- Il est vivement recommandé de se rapprocher de l'animateur Natura 2000 « Sources et tufs du Haut Var » avant toute intervention sur le milieu naturel (défrichement, entretien des vallons, intervention sur des constructions pouvant être utilisés par des chiroptères...)

Zones humides et vallons

- Conformément à l'article L211-1 du code de l'environnement, les zones humides, identifiées ou non aux pièces graphiques du PLU, doivent impérativement être conservées et strictement préservées, elles sont inconstructibles et les affouillements, exhaussements de sol et remblais, retournement, drainage, assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édification de clôture sont interdits.
- D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général doivent faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en vigueur.
- La végétation des berges des vallons doit être maintenue et entretenue.

Gestion du pluvial

- Systèmes de rétention des eaux de pluies : Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).
- Les espaces dédiés aux cheminements piétons ou doux sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage ; ils assurent une perméabilité hydraulique.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère et qu'ils n'entraînent pas une augmentation des phénomènes de ruissèlement.

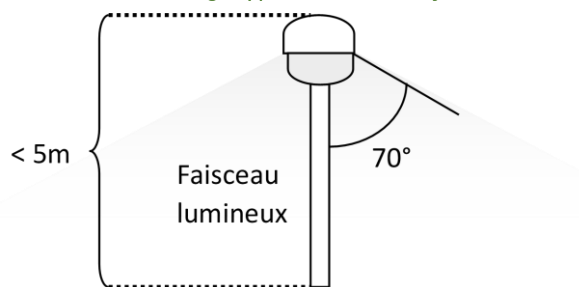
Restanques

- Les restanques et leurs murs de pierres existants doivent être conservés, restaurés et entretenus, sauf impossibilité technique démontrée.

Article DC 19. Éclairages

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

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



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

Section 3. Desserte des constructions

Sous-section 7. Stationnement

Article DC 20. Stationnement des véhicules motorisés

- Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics.
- Les dispositions suivantes s'appliquent à toutes les zones sauf la **zone Ua** et son **secteur Uaa**.
 - Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
 - Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
 - Le changement de destination des garages existants est autorisé (voir article spécifique en zone Ua).
 - Caractéristiques techniques des stationnements :
 - ✓ La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ 25 m^2 (y compris les accès et dégagements) pour les 4 roues.
 - ✓ La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ $3,5 \text{ m}^2$ (y compris les accès et dégagements) pour les 2 roues motorisés.
 - ✓ Une aire de livraison correspond à deux emplacements de stationnement (y compris les accès et dégagements).
 - Nombres de places de stationnement pour véhicules motorisés 4 roues :
 - ✓ Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
 - ✓ Destination habitation : 1 place de stationnement pour tout logement de moins de 80m^2 ; 2 places de stationnement pour tout logement de plus de 80m^2 ; 3 places de stationnement pour tout logement de plus de 160m^2 .

- ✓ Destination hébergement : 1 place de stationnement pour 2 hébergements (EHPAD, résidences seniors ...)
 - ✓ Destination commerces : 1 place de stationnement tous les 20m² de SDP + 1 place livraison si la SDP du local commercial est > à 100 m².
 - ✓ Destination bureau et services du secteur tertiaire : 1 place de stationnement pour 20m² de SDP.
 - ✓ Destination artisanat, entrepôt, industrie, hangars agricoles : 1 place de stationnement + 1 place livraison à partir de 100m² de SDP.
 - ✓ Destination hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.
 - ✓ La norme applicable aux destinations non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces destinations sont le plus directement assimilables.
- Dans le cas d’une extension d’une construction à usage d’habitation inférieure à 80 m² de SDP (extension comprise), il n’est exigé aucune place de stationnement, et ce, même en l’absence de place de stationnement.
 - Dans le cas d’un détachement de parcelle d’une propriété bâtie, le solde de terrain comportant la construction existante initiale devra conserver le stationnement existant préalablement au détachement.
 - Exceptions : Lorsque l’application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

Article DC 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

- Les règles qui suivent ne s’appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics.
- Les dispositions suivantes s’appliquent à tout nouveau projet de logements collectifs :
 - Le stationnement des 2 roues doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d’assiette du projet.
 - La superficie minimale d’un emplacement de stationnement est de 0,75 m² pour un vélo.
 - Les espaces de stationnement 2 roues doivent être visibles et dotés d’un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
 - Il est exigé :
 - ✓ 1 place de stationnement 2 roues par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m² ;
 - ✓ 2 places de stationnement 2 roues par logement, pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m².

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

Article DC 22. Accès

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

Article DC 23. Voirie

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

Sous-section 9. Desserte par les réseaux

Article DC 24. Eau potable

- En toutes **zones U et AU**, toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.
- En **zones A ou N** : Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

Article DC 25. Assainissement

Sauf dispositions contraires écrites dans le règlement propre à la zone

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

Exceptions citées dans certaines zones

- 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 non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si le système d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peut y être implanté.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

En toutes zones

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

Article DC 26. Pluvial

 *Il convient de se reporter au schéma directeur pluvial disponible en Mairie.*

- Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme.
- Les travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.
- Pour les permis de construire passant par une démolition des bâtiments le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
- Les aménagements n'ayant aucune incidence nouvelle sur l'imperméabilisation du sol seront dispensés de toutes mesures compensatoires.
- L'aménagement devra comporter :
 - un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles...),
 - un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière,
 - un dispositif d'évacuation par déversement dans les vallons ou réseaux pluviaux pouvant recevoir les rejets issus des régulations, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.
 - Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.
 - Le maître d'ouvrage sera tenu à l'obligation de bon fonctionnement des aménagements compensatoires (collecte, rétention, évacuation).
 - Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée est inférieure à 50m², peuvent être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.
 - Les mesures compensatoires définies par le Maître d'ouvrage seront soumises à l'avis du gestionnaire pour leur validation.

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
- Les bassins de rétention, les noues et autres ouvrages liés à la rétention du ruissellement pluvial sont autorisés en toutes zones.
- Les canaux d'irrigation situés sur les parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques.

Article DC 27. Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de défense extérieure contre l'incendie seront enterrées ou bien situées dans une construction.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
 - soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrées.

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

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

Article DC 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

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

Article DC 30. Collecte des déchets

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

Titre III : Dispositions spécifiques aux zones Ua

La zone Ua représente principalement la délimitation du centre-ville, noyau urbain historique, à considérer comme un patrimoine bâti constituant un ensemble urbain remarquable, dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers. Le tissu urbain est serré, dense et les constructions sont implantées en ordre continu. Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitation, leurs annexes, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de bureaux, de commerces, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone est concernée par une zone inondable, ce qui la soumet à prescriptions particulières ; il est impératif de consulter le document 4.1.3 « Prescriptions graphiques règlementaires ».

La zone Ua comporte un secteur :

Uaa : secteur à hauteur maximale inférieure.

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

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

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

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

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

- Dans toute la zone, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
 - Les activités agricoles liées à l'élevage.
 - Les garages collectifs de caravanes.
 - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
 - Les habitations légères de loisir
 - La transformation des garages existants en habitation, est interdite. Cette disposition s'applique également aux remises d'origines agricoles utilisées comme garages.

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

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

- Sont admis les usages et affectations des sols suivants :
 - Les constructions à destination d'habitation : logements et hébergements.
 - Les commerces et activités de services : artisanat et commerces de détail, restaurations, commerces de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et aussi les salles d'art et de spectacles et les équipements recevant du public.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
 - Les bureaux, au titre de la sous-destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Sous-section 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article Ua 3. Mixité fonctionnelle

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

- Le linéaire commercial concerne les rez-de-chaussée des rues et places suivantes :
 - Rue de la République.
 - Boulevard Grisolle.
 - Avenue Eugène Payan.
 - Allée Louis Pasteur.
 - Place Capitaine Vincens.
 - Place Victor Hugo.
- dans le linéaire commercial listé ci-dessus, sont autorisées, à compter de la date d'approbation de la révision du PLU, les sous-destinations suivantes :
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration, hébergement hôtelier et touristique,
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - Bureaux,
 - Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- dans le linéaire commercial listé ci-dessus, y sont interdites, en façade sur rue, les sous-destinations suivantes :
 - Logement,
 - Stationnement (garage...).
- Le changement de destination des garages et des remises est autorisé, hormis vers la destination « habitation » dans les rues et places citées ci-dessus.

Article Ua 4. Mixité sociale

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

- Pour tout projet d'au moins 10 logements collectifs : est obligatoire la réalisation de logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) devant représenter au moins 20% de la surface de plancher totale.
- Recommandation : la production de logements à caractère social doit être favorisée notamment en cas de réhabilitation de logements vacants.

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3. Implantation des constructions

Article Ua 5. Emprise au sol

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

Article Ua 9. Volumétrie

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

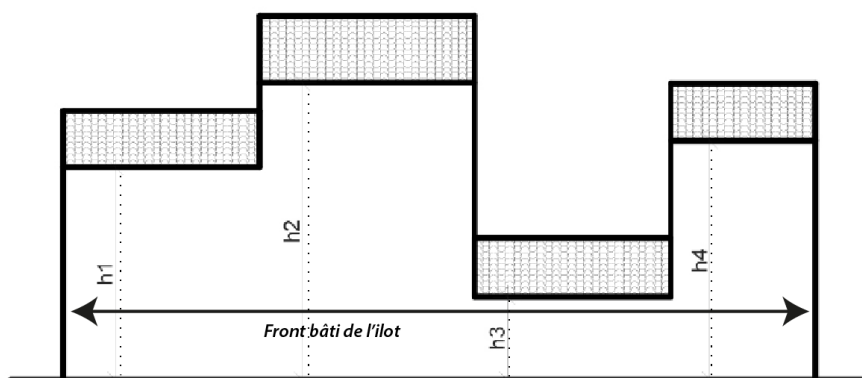
- L'interruption du bâti tel que défini à l'article 9 des dispositions communes est imposée dans les cas suivants (nouvelles constructions) :
 - Lorsque le nouveau linéaire de façade est supérieur ou égale à 20 mètres.
 - Dans le cas d'un terrain d'angle, le linéaire de façade est calculé sur chaque rue.

Article Ua 10. Hauteur

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

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

⊕ Exemple de front bâti :



La hauteur maximale autorisée des constructions est égale à :

$$\frac{h1 + h2 + h3 + h4}{4}$$

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

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

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

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

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

Article Ua 12. Façades

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

- Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.

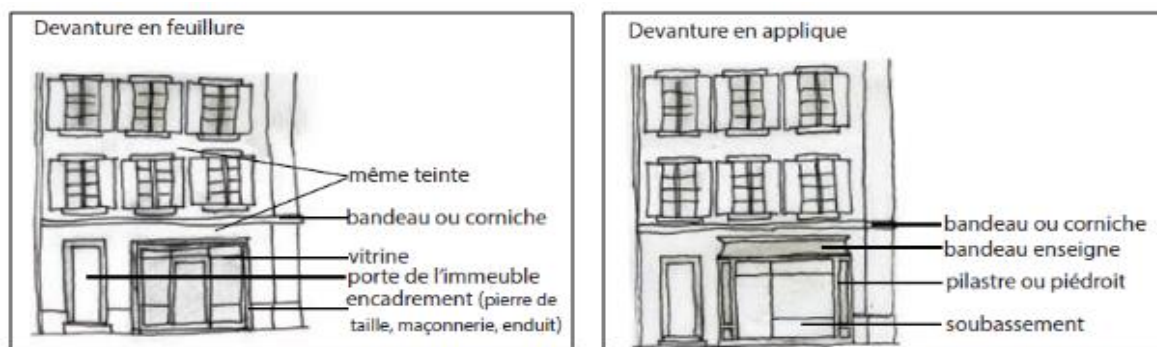
Article Ua 13. Éléments et ouvrages en saillie

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

Article Ua 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

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

- Les ouvertures pour les devantures commerciales peuvent être plus larges que hautes.
- Deux types de devantures commerciales sont autorisés :
 - La devanture en feuillure : devanture vitrée dans un châssis posé en feuillure dans l'épaisseur du mur. La vitrine est positionnée à l'intérieur de la baie, en retrait de 15 à 20 cm environ par rapport au nu extérieur du mur.
 - La devanture en applique : qui se présente telle une baie, intégrée dans un ensemble menuisé comprenant des panneaux latéraux; le bandeau supérieur recevant l'enseigne. La saillie du coffrage ne doit pas dépasser 25 cm par rapport au nu de la façade. Les panneaux sont menuisés et moulurés.

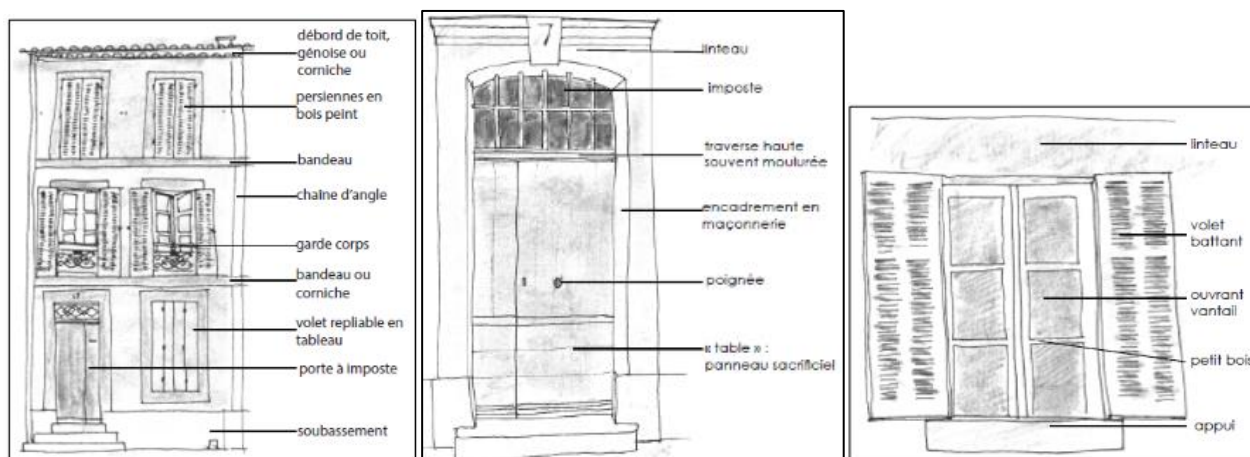


Article Ua 15. Ouvertures

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

Dans l'ensemble de la zone Ua et le secteur Uaa

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



Fenêtres et volets

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

Recommandations

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

Balcons

- Les balcons sont autorisés sur les voies publiques et privées, s'ils sont implantés à plus de 4,5 mètres de hauteur par rapport à la voie.
- Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies ayant un vis-à-vis inférieur à 8 mètres.
- Les gardes corps devront être en fer forgé.
- La profondeur du balcon devra être de 80 centimètres maximum.

Encadrements

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

Portes

Recommandations

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

Article Ua 16. Clôtures

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

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

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

Article Ua 17. Coefficient de jardins

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

Article Ua 18. Traitement paysager des espaces libres

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

Article Ua 19. Éclairages

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

Section 3. Desserte des constructions

Sous-section 7. Stationnement

Article Ua 20. Stationnement des véhicules motorisés

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

- Tout nouvel espace dédié au stationnement de plus de 20 emplacements doit être équipés de gaines de câblage et de dispositifs de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Article Ua 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

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

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

Article Ua 22. Accès

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

Article Ua 23. Voirie

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

Sous-section 9. Desserte par les réseaux

Article Ua 24. Eau potable

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

Article Ua 25. Assainissement

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

Article Ua 26. Pluvial

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

Article Ua 27. Citernes

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

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

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

Article Ua 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

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

Article Ua 30. Collecte des déchets

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

Titre IV : Dispositions spécifiques aux zones Ub

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

Uba : première couronne résidentielle à densité modérée, proche du village et aux Camps ;

Ubb : seconde couronne résidentielle à densité plus faible, plus éloignée du village, mais également aux Laus, au nord des Camps, aux Condamines et à la Palud ;

Ubc : troisième couronne résidentielle, aux Prés Quartiers, St Lazare, extrême nord des Camps où l'assainissement est collectif

Ubd : quatrième couronne résidentielle où l'assainissement est non collectif, sud route de St Maximin.

Ubs : secteur réservé aux logements locatifs sociaux

Il convient d'y conforter le caractère résidentiel au travers d'un renouvellement urbain et d'une densification graduée selon les secteurs.

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

La zone est concernée par une zone inondable, ce qui la soumet à prescriptions particulières ; il est impératif de consulter le document 4.1.3 « Prescriptions graphiques règlementaires ».

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

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

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

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

⊕ *Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes qui s'appliquent également.*

- Dans toute la zone Ub, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - Les usages et affectations listées dans l'article DC1 des dispositions communes.
 - Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
 - Les activités agricoles liées à l'élevage.
 - Les garages collectifs de caravanes.
 - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

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

⊕ *Voir les règles de l'article 2 des dispositions communes qui s'appliquent également.*

- Sont admis les usages et affectations des sols suivants :
 - Les usages et affectations listées dans l'article DC2 des dispositions communes.
 - Les constructions à destination d'habitation : logements et hébergements, individuels et collectifs.

- Les commerces et activités de services : artisanat et commerces de détail, restaurations, activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et aussi les salles d’art et de spectacles, et les équipements recevant du public ;
- Toute destination autre qu’habitation, doit être compatible avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les habitations légères de loisirs, de type cabanes dans les arbres, sont autorisées, à raison d’1 par unité foncière, et sous réserve que leur superficie soit inférieure à 20m².

Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article Ub 3. Mixité fonctionnelle

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

- Les activités à destination de commerce ou de services ne sont autorisées qu’en RDC des constructions.
- La transformation des garages existants, en nouveau logement, est soumise à autorisation.

Article Ub 4. Mixité sociale

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

- Pour tout projet de plus de 500m² de logements collectifs, ou de plus de 5 logements en collectifs, au moins 20% de ces logements sera affecté au locatif social.
- Recommandation : la production de logements à caractère social doit être favorisée notamment en cas de réhabilitation de logements vacants.
- **En secteur Ubs** : 100% de la surface de plancher totale du secteur est affectée au logement locatif social (au sens de l’article L.302-5 du code de la construction et de l’habitation)

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3. Implantation des constructions

Article Ub 5. Emprise au sol

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

Pour les nouvelles constructions

- **En secteur Uba** : L’emprise maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder **25%** de la surface du terrain.
- **En secteur Ubb et Ubc** : L’emprise maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder **20%** de la surface du terrain.
- **En secteur Ubd** : L’emprise maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder **15%** de la surface du terrain.

Extension des constructions existantes

- En **secteur Uba, Ubb, Ubc et Ubd** : **L'extension horizontale des constructions existantes est limitée à 40% de la SDP existante et dans la limite de 40m² maximum d'extension.**
L'extension horizontale des constructions existantes est autorisée à condition que la SPD soit inférieure ou égale à 250m².

Disposition spécifique au secteur Ubs

- En **secteur Ubs** : L'emprise maximale de toutes les constructions principales (existantes ou futures) ne peut excéder **20%** de la surface du terrain.

Annexes à la construction principale

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

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

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

- Disposition supplémentaire spécifique en **secteur Uba** : Les annexes et garages sont autorisées en limite du domaine public.
- Disposition supplémentaire spécifique en **secteur Ubb, Ubc et Ubd** : Les clôtures sont implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite du domaine public et des voies.

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

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

Règles applicables aux constructions principales

- Les constructions peuvent s'implanter :

En secteur Uba

- Soit en limite séparative ;
- soit à 4 mètres des limites séparatives et de fonds de parcelle.
- Si une construction voisine est en limite séparative, la nouvelle construction doit jouxter cette limite séparative.

En secteurs Ubb et Ubs

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

En secteurs Ubc, Ubd et Ubs

- à 5 mètres des limites séparatives et de fonds de parcelle.

Tous secteurs

- Pour les parcelles bordant un vallon ou un canal, toute nouvelle construction doit être implantée à au moins **5 mètres** du vallon ou du canal : ces espaces non bâtis doivent être plantés et non imperméabilisés en vue de réduire la vulnérabilité de la construction au regard du risque potentiel de débordement du canal ou du vallon.

Règles applicables aux annexes à la construction principale

- Les annexes peuvent s'implanter :
 - Soit en limite séparative.
 - Soit à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

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

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

En secteur Ubd

- Toute construction doit être implantée à plus de 3 mètres de l'installation d'assainissement non collectif.
- Une distance minimale de 3 mètres devra être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant).

Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

Article Ub 9. Volumétrie

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

Article Ub 10. Hauteur

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

- La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.
- En **secteur Ubs** : La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 15 mètres à l'égout du toit.

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

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

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

Article Ub 12. Façades

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

Article Ub 13. Éléments et ouvrages en saillie

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

Article Ub 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

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

Article Ub 15. Ouvertures

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

Article Ub 16. Clôtures

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

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

Article Ub 17. Le coefficient de jardins

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

En secteur Uba

- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins 65% de la surface du terrain.

En secteur Ubb, Ubc et Ubs

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

En secteur Ubd

- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins 75% de la surface du terrain.

Article Ub 18. Traitement paysager des espaces libres

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

Article Ub 19. Éclairages

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

Section 3. Desserte des constructions

Sous-section 7. Stationnement

Article Ub 20. Stationnement des véhicules motorisés

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

Article Ub 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

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

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

Article Ub 22. Accès

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

Article Ub 23. Voirie

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

Sous-section 9. Desserte par les réseaux

Article Ub 24. Eau potable

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

Article Ub 25. Assainissement

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

En secteur Uba, Ubb, Ubc, Ubs

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

En secteur Ubd

- L'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Article Ub 26. Pluvial

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

Article Ub 27. Citernes

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

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

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

Article Ub 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

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

Article Ub 30. Collecte des déchets

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

Titre V : Dispositions spécifiques à la zone Ue

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

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

La zone est concernée par une zone inondable, ce qui la soumet à prescriptions particulières ; il est impératif de consulter le document 4.1.3 « Prescriptions graphiques réglementaires ».

Elle comprend les secteurs suivants:

Uea : secteur économique et médicosocial ;

Ueb : secteur économique et artisanal ;

Uec : secteur économique et artisanal des Carmes

Ueq : secteur d'équipements publics.

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

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

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

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

⊕ *Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes qui s'appliquent également.*

- **Dans toute la zone**, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - Les usages et affectations listées dans l'article 1 des dispositions communes.
 - **A l'exception du secteur Ueb**, Les logements, **sauf dispositions contraires précisées à l'article Ue 2.**
 - Les garages collectifs de caravanes.
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les activités agricoles et forestières.
- **En secteur Uea** : en outre sont interdites les activités artisanales, commerciales, d'entrepôt, d'hôtellerie et restauration.
- **En secteur Ueb** : son interdites les activités d'hôtellerie et restauration.
- **En secteur Uec** : **Sont interdites toutes nouvelles constructions hors des emprises des bâtiments actuels.**
- **En secteur Ueq** : toutes les activités non listées à l'article Ue 2 et concernant le secteur Ueq, sont interdites.

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

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

- Sont admis les usages et affectations des sols suivants :
 - Les usages et affectations listées dans l'article 2 des dispositions communes. Sont également autorisés :
 - **En secteur Uea** : les activités médicosociales, l'hébergement de type EHPAD, **les logements de fonction.**
 - **En secteur Ueb** : les activités artisanales, commerciales, d'entrepôts, l'hébergement de type EHPAD, **les logements de fonction.**
 - **En secteur Uec** :
 - **Les logements ne sont autorisés qu'aux étages des bâtiments existants.**
 - **Les activités à destinations économiques sans nuisance, ni pollution, telles que les commerces, l'artisanat, les restaurants, l'hôtellerie, les services, sont autorisées aux rez-de-chaussée.**
 - **En secteur Ueq** :
 - ✓ Les équipements et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
 - ✓ **Pour les autres destinations : Les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes.**

Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article Ue 3. Mixité fonctionnelle

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

- **En secteur Uea, Ueb et Ueq** :
 - Les logements de fonction sont autorisés uniquement s'ils sont inférieurs à 80 m² de surface de plancher.

Article Ue 4. Mixité sociale

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

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3. Implantation des constructions

Article Ue 5. Emprise au sol

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

- L'emprise maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
- **En secteur Ueq** :
 - **Rappel de l'article DC5 : « Pour l'ensemble des zones, l'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée ».**
 - **Pour les autres destinations : L'extension des constructions existantes, est limitée à 40% de la SDP existante et dans la limite de 40m² maximum d'extension.**
 - **L'emprise maximale des annexes à la construction principale est limitée à 10% de la surface du terrain.**

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

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

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

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

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

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

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

Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

Article Ue 9. Volumétrie

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

Article Ue 10. Hauteur

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

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

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

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

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

- Les toitures recouvertes de panneaux solaires sont autorisées s'ils sont intégrés à l'architecture de la toiture de la construction.

Article Ue 12. Façades

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

Article Ue 13. Éléments et ouvrages en saillie

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

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

Article Ue 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

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

Article Ue 15. Ouvertures

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

Article Ue 16. Clôtures

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

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

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

Article Ue 17. Coefficient de jardins

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

Article Ue 18. Traitement paysager des espaces libres

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

Article Ue 19. Éclairages

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

Section 3. Desserte des constructions

Sous-section 7. Stationnement

Article Ue 20. Stationnement des véhicules motorisés

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

- Sur chaque terrain, des surfaces de stationnement suffisantes doivent être réservées, en dehors des voies de circulation :
 - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
 - pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.
- Tout nouvel espace dédié au stationnement de plus de 20 emplacements doit être équipés de gaines de câblage et de dispositifs de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Article Ue 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

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

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

Article Ue 22. Accès

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

Article Ue 23. Voirie

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

Sous-section 9. Desserte par les réseaux

Article Ue 24. Eau potable

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

Article Ue 25. Assainissement

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

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

Article Ue 26. Pluvial

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

Article Ue 27. Citernes

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

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

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

Article Ue 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

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

Article Ue 30. Collecte des déchets

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

Titre VI : Dispositions spécifiques aux zones AU

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

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

La zone 1AUa : Les Gavottes, dédiée aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.

La zone 1AUb : Route de Tavernes, à destination principale d'habitation

La zone 1AUc : Les Camps, à destination principale d'habitation

La zone 1AUd : St Etienne, à destination principale d'habitation.

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

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

La zone 2AUa : La Pinède, chemin de Varages, les Camps nord de Barjols : zone à urbaniser stricte, non ouverte à l'urbanisation dans la mesure où les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité ou l'assainissement sont à renforcer.

La zone 2AUt : Les Tanneries, zone à urbaniser stricte qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après validation d'un projet d'aménagement d'ensemble associant l'EPF et les partenaires institutionnels.

La zone est concernée par une zone inondable, ce qui la soumet à prescriptions particulières ; il est impératif de consulter le document 4.1.3 « Prescriptions graphiques règlementaires ».

La zone 2AUe : Terrains communaux Quartier St Lazare, Route de St Maximin, zone à urbaniser stricte qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après validation d'un projet d'aménagement d'ensemble d'accueil touristique. L'opération d'aménagement de la zone touristique devra être réalisée en binôme avec la communauté de communes et l'appui technique de la Provence Verte.

La zone 2AUc : Les Camps, à destination principale d'habitation. Zone à urbaniser stricte non ouverte à l'urbanisation dans la mesure où le réseau d'eau potable est à renforcer, le réseau d'assainissement à rénover et le réseau pluvial à aménager. La zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après réalisation des réseaux d'eau, d'assainissement et de pluvial, et réalisation d'une étude hydraulique sur l'ensemble de la zone 2AUc.

→ L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou révision du plan local d'urbanisme comportant notamment des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

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

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

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

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

⊕ Voir également les règles de l’article 1 des dispositions communes qui s’appliquent également.

En zone 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd sont interdits

- Les constructions et activités à destination de l’industrie ou à la fonction d’entrepôt.
- Les constructions et activités à destination de l’artisanat et du commerce de détail, de restauration, de commerces de gros, d’activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle.
- Les activités agricoles liées à l’élevage.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

En zones 2AUa, 2AUc et 2AUt sont interdites

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

En zones 2AUe sont interdites

- Toute construction est interdite hormis les ouvrages techniques divers exclusivement nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

⊕ Voir également les règles de l’article 2 des dispositions communes qui s’appliquent également.

En zones 1AU : Les zones 1AU doivent prendre en compte les OAP (document n°3 du PLU)

- Les conditions d’ouvertures à l’urbanisation sont les suivantes :
 - Réalisation des accès internes ou des chemins identifiés sur les planches graphiques des OAP ;
 - Réalisation de l’extension des réseaux, dont l’assainissement collectif ;
 - Mise en sécurité des quartiers au regard du risque incendie : installation de bornes ou poteaux incendie.
- L’urbanisation de chacun des quartiers pourra s’effectuer soit :
 - Sous forme d’un projet d’aménagement d’ensemble ;
 - Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Le nombre de logements autorisés est indiqué en zone 1AUb 1AUc et 1AUd : une majoration de 20% du nombre de logements est autorisée.
- Tout projet jouxtant une route départementale doit associer les services du Département.

En zones 1AU : sont autorisés les usages et affectations des sols suivants

En zone 1AUa

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions à destination d'hébergements et de logements de fonction.

En zone 1AUB, 1AUc et 1AUd

- Les constructions à destination d'habitation : logements (individuels et collectifs) et hébergements.
- Les bureaux.
- L'hébergement hôtelier et touristique.
- Les habitations légères de loisirs, de type cabanes dans les arbres, à raison d'une par unité foncière et sous réserve que leur superficie soit inférieure à 20m².

En zone 2AU, dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, sont seuls autorisés les usages et affectations des sols suivants

En zones 2AUa et 2AUc :

- Les extensions des constructions existantes.
- les annexes à l'habitation.

En zone 2AUt :

- Seuls sont autorisés :
 - Les démolitions – reconstructions.
 - les travaux pour mise en sécurité ou confortement des bâtiments existants.
 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées au fonctionnement de la zone, à conditions qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion, qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant,
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
 - Les changements de destination suivants : habitation (logement ou hébergement), artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.
- Les changements de destination cités ci-avant ne seront autorisés que s'ils ne compromettent pas la sécurité et la circulation du quartier, et si les réseaux et équipements sont suffisants.

Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article AU 3. Mixité fonctionnelle

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

En zone 1AUB, 1AUc et 1AUd

- Les bureaux sont autorisés à condition qu'ils représentent moins de 30% de la SDP de la construction principale dans laquelle ils doivent s'insérer.

En zone 2AUt

- La mixité fonctionnelle devra être recherchée.

Article AU 4. Mixité sociale

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

- Non réglementé.

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3. Implantation des constructions

Article AU 5. Emprise au sol

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

Dans toutes les zones 1AU

- L'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les secteurs d'implantation définis aux documents graphiques de l'OAP propre à chaque zone 1AU.
- Le nombre de logements indiqué dans chaque OAP doit être au minimum respecté.
- les garages mitoyens à la construction principale sont autorisés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- les autres annexes sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, piscine comprise.
- Cas des habitations existantes, non concernées par un secteur d'implantation : l'extension se réalisera dans la limite de 30 % de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; et jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de **250 m²** (construction initiale et extension comprise). Les annexes sont limitées à 70 m² d'emprise au sol.

En zone 2AU

- **En zones 2AUa et 2AUc** : pour les habitations existantes, l'extension se réalisera dans la limite de 30 % de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; et jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de **250 m²** (construction initiale et extension comprise). Les annexes sont limitées à 80 m² d'emprise au sol.

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

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

Dans toutes les zones 1AU

- L'implantation des constructions doit être compatible avec l'OAP. Les annexes, hors piscines, peuvent être implantées en limite de voie, à l'exception de celles du domaine public.

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

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

Dans toutes les zones 1AU

- L'implantation des constructions doit être compatible avec l'OAP. Aucune annexe n'est autorisée en limite séparative ou en fond de parcelle. La distance à respecter est d'au minimum 4 mètre de distance entre toutes annexes et les limites séparatives.

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

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

En zone 2AU

- **En zone 2AUa** : Toute extension de construction existante, et toute annexe, doivent être implantées à plus de 3 mètres de l'installation d'assainissement non collectif. De même, une distance minimale de 3 mètres devra être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant).

Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

Article AU 9. Volumétrie

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

Article AU 10. Hauteur

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

En zone 1AUa

- La hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit.

En zone 1AUB **1AUc et 1AUd**

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

En zones 2AUa **et 2AUc**

- La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m à l'égout du toit (R+0).

En zone 2AUt

- La hauteur des constructions devra s'aligner sur celle des constructions limitrophes existantes. La différence de hauteur entre deux constructions voisines ne pourra excéder 1 mètre.

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

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

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

Article AU 12. Façades

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

Article AU 13. Éléments et ouvrages en saillie

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

Article AU 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

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

Article AU 15. Ouvertures

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

Article AU 16. Clôtures

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

- **En zone 2AUa** : Seuls les murets de pierres sèches et les clôtures végétales (assorties de grillages) sont autorisés.

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

Article AU 17. Coefficient de jardins

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

Dans toutes les zones 1AU

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

Article AU 18. Traitement paysager des espaces libres

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

Article AU 19. Éclairages

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

Section 3. Desserte des constructions

Sous-section 7. Stationnement

Article AU 20. Stationnement des véhicules motorisés

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

Dans toutes les zones 1AU

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

En zone 2AUt :

- Les changements de destination autorisés à l'article AU2 doivent respecter les règles relatives au stationnement de l'article DC20.

Article AU 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

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

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

Article AU 22. Accès

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

Dans toutes les zones 1AU

- Les accès sont identifiés sur l'OAP.

Article AU 23. Voirie

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

Dans toutes les zones 1AU

- Les voiries sont identifiées sur l'OAP.

Sous-section 9. Desserte par les réseaux

Article AU 24. Eau potable

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

En zone 2AUt :

- Les changements de destination autorisés à l'article AU2 doivent respecter les règles relatives au raccordement à l'eau potable de l'article DC24.

Article AU 25. Assainissement

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

Dans toutes les zones 1AU

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

En zone 2AUt :

- Les changements de destination autorisés à l'article AU2 doivent respecter les règles relatives au raccordement à l'assainissement de l'article DC25.

Article AU 26. Pluvial

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

Article AU 27. Citernes

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

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

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

Article AU 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

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

Article AU 30. Collecte des déchets

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

Titre VII : Dispositions spécifiques aux zones A et N

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

La zone est concernée par une zone inondable, ce qui la soumet à prescriptions particulières ; il est impératif de consulter le document 4.1.3 « Prescriptions graphiques règlementaires ».

La zone « A » comprend les secteurs suivants :

Les secteurs « Af » : secteurs non cultivés mais présentant un potentiel agricole.

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

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

La zone est concernée par une zone inondable, ce qui la soumet à prescriptions particulières ; il est impératif de consulter le document 4.1.3 « Prescriptions graphiques règlementaires ».

La zone « N » comprend les secteurs suivants :

Les secteurs « Nco » : secteur contribuant aux continuités écologiques.

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

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

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

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

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

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

En zone A et N, et leurs secteurs, sont interdits

- Les usages et affectations listées dans l'article 1 des dispositions communes qui s'appliquent également.
- Les usages et affectations non cités à l'article 2 ci-après.
- L'extraction de terre végétale, de matériaux argileux ou calcaire, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole ou forestier, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits.
- Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits.
- Les habitations légères de loisirs

En secteurs Af et Nco, sont interdits

- Toute nouvelle construction est interdite, hormis celles autorisées en zones Af et Nco à l'article suivant.
- L'artificialisation des berges hors aménagements nécessaires à la sécurité des biens et des personnes.

En secteurs Nco, est interdit

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

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

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

En zones A et N

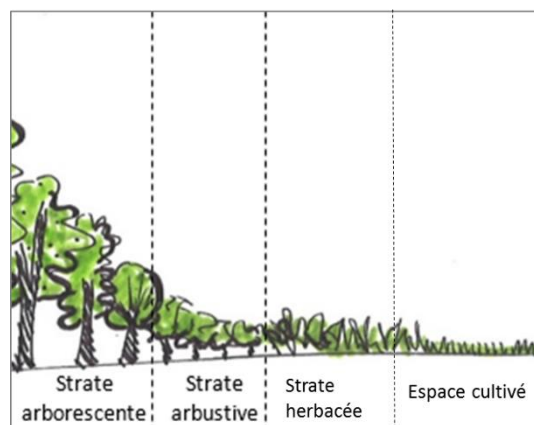
- Sont autorisés :
 - Les travaux relatifs à la création d'ouvertures supplémentaires, de rehaussement de toiture, de mise en sécurité et d'amélioration du confort énergétique des bâtiments d'habitation existants.
 - Les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (en A et N)) ou forestière (en N), ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation.
 - Les extensions des habitations existantes, régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU.
 - Les annexes des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation.
 - Conformément à l'article L111-23 du code de l'urbanisme, la commune précise les dispositions relatives à la **restauration des bâtiments** dont il reste l'essentiel des murs porteurs : la restauration des cabanons, des anciennes fermes et des ruines est autorisée à l'identique, si le bâtiment concerné est situé à une distance maximale de 50 mètres d'une voie communale et s'ils disposent à minima de :
 - ✓ l'essentiel des 4 murs porteurs,
 - ✓ une alimentation en eau potable par le réseau public ou par forage, pour les bâtiments à vocation d'habitation,
 - ✓ cette restauration devra respecter le volume et la destination de la construction initiale : les cabanons conserveront leur destination agricole.
 - ✓ Les ouvertures (fenêtres, portes) sont autorisées.
 - Les affouillements et exhaussements du sol, **qui sont autorisés ci-après en zone A ou N**, doivent respecter les conditions suivantes :
 - ✓ de ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
 - ✓ que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 2 mètres ;
 - ✓ que seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient utilisés ;
 - ✓ chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage et ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.
 - Les bâtiments identifiés aux documents graphiques, au titre du R151-35 du code de l'urbanisme, peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous conditions. Celles-ci sont listées au document 4.1.3 « *Prescriptions graphiques réglementaires* ».

En zone A

- Sont autorisés, à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation :
 - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
 - L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation agricole.
 - Sont autorisés, les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à condition d'être directement nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
 - Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans les secteurs Af

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

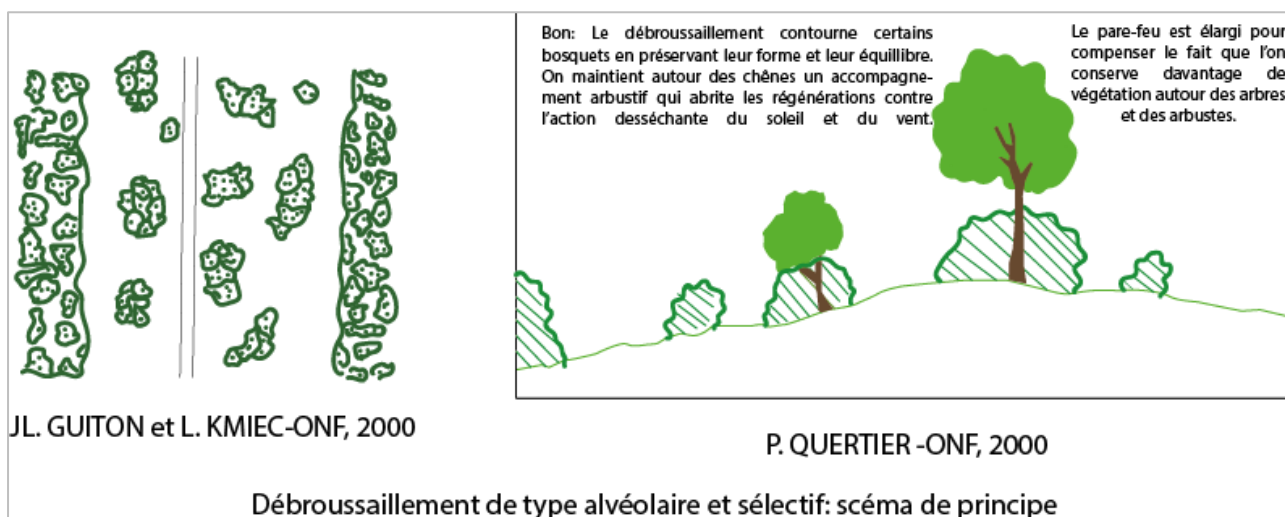


En zone N

- Sont autorisés, à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation :
 - Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
 - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ou forestière.
 - Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Dans le secteur Nco

- Seules les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées et leurs annexes.
- Conformément à l'article L111-23 du code de l'urbanisme, la commune précise les dispositions relatives à la **restauration des bâtiments** dont il reste l'essentiel des murs porteurs : la restauration des cabanons, des anciennes fermes et des ruines est autorisée à l'identique, si le bâtiment concerné est situé à une distance maximale de 50 mètres d'une voie communale et s'ils disposent à minima de :
 - ✓ l'essentiel des 4 murs porteurs,
 - ✓ une alimentation en eau potable par le réseau public ou par forage, pour les bâtiments à vocation d'habitation,
 - ✓ cette restauration devra respecter le volume et la destination de la construction initiale : les cabanons conserveront leur destination agricole.
 - ✓ Les ouvertures (fenêtres, portes) sont autorisées.
- Les coupes (hors plan simple de gestion) sont autorisées, à condition de :
 - maintenir des linéaires boisés,
 - préserver des peuplements matures (yeuseraies en particulier),
 - créer des îlots de maturation permettant l'évolution des pinèdes vers des chênaies.
- Sauf impossibilités techniques ou liées à la sécurité, les chablis et arbres sénescents doivent être maintenus sur site.
- Les obligations légales de débroussaillage (OLD) doivent permettre le maintien des continuités écologiques, OLD alvéolaires ou sélectives par exemple.



- L'entretien pastoral est à favoriser
- La ripisylve doit être maintenue le long des berges. Les interventions sur la ripisylves doivent être limitées.

Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article A et N 3. Mixité fonctionnelle

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

En zone A

- Est autorisé, à condition que cette activité soit exercée dans le prolongement de l'activité agricole, l'accueil de campeurs et de touristes à la ferme.
- Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs : dans la limite de 2 à 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Cette activité :

- ne pourra donner lieu à la construction d'aucun nouveau bâtiment nécessitant une autorisation d'urbanisme.
 - Ne devra être exercée et implantée qu'à proximité des bâtiments existants et sur l'unité foncière de l'exploitation.
 - Les hébergements autorisés ci-dessus ne sont destinés qu'à l'accueil touristique, et en aucun cas à un usage d'habitation.
 - Devra faire l'objet d'une autorisation.
- Est autorisé l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation agricole à l'intérieur ou en extension (en contiguïté) d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit inférieure à 80 m² de SDP.

Article A et N 4. Mixité sociale

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

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3. Implantation des constructions

Article A et N 5. Emprise au sol

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

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

- Seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation :
 - dans la limite de **250 m²** de SDP (construction initiale et extension comprise) ;
 - à condition que la construction à usage d'habitation s'implante en contiguïté avec le bâtiment d'exploitation initial, ou bien au sein du bâtiment agricole, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

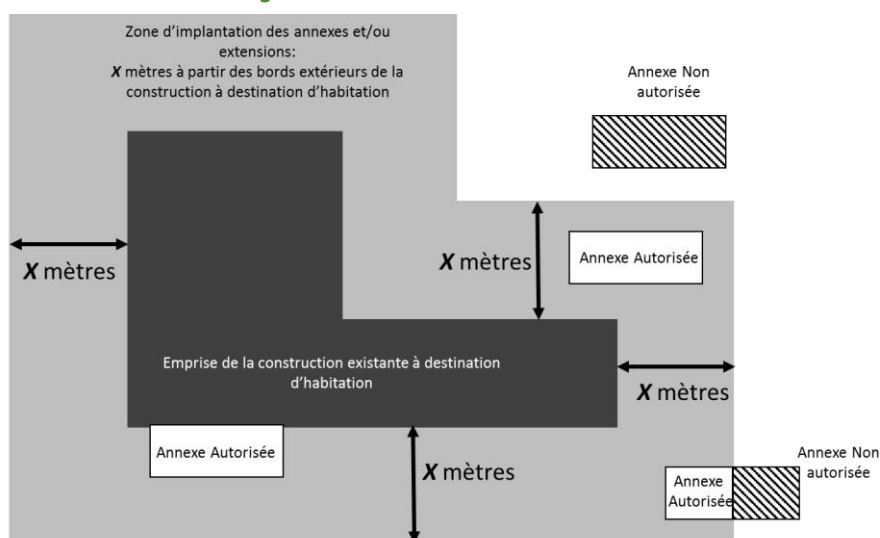
En zones A, N et Nco : pour les habitations existantes non nécessaires à l'exploitation agricole

- Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, régulièrement édifiée (existence légale à la date d'approbation du PLU) sont autorisées sous conditions cumulatives :
 - Pour une surface de plancher initiale supérieure à 40 m² et inférieure à 100 m², l'extension devra représenter au maximum **50%** de la surface de plancher de la construction initiale.
 - Pour une surface de plancher initiale supérieure à 100m², l'extension se réalisera dans la limite de **30 %** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; et jusqu'à concurrence d'une surface de **250 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise).
 - et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la contiguïté du bâti existant, en application du schéma concept ci-après.

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

- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, régulièrement édifiée (existence légale à la date d'approbation du PLU) sont autorisées sous conditions cumulatives :
 - La construction à destination d'habitation dispose d'une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m²,
 - les annexes sont limitées à **30 m²** d'emprises cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine **réglementées ci-dessous**).
 - Les piscines sont autorisées, à condition que leur emprise au sol (**bassin de maximum 32m²** et plage comprise) soit limitée à **80 m²**.
 - les annexes s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale. (voir le schéma concept de la zone d'implantation). Ce rayon est de :
 - ✓ En zones A et N : de **25 mètres**.
 - ✓ En secteur Nco : **15 mètres**.
 - En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.

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



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

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

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

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

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

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

- Dans le cas où la « zone d'implantation » définie à l'article « A et N 5 », atteint une limite séparative, les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite séparative,
- Le maintien d'une bande inconstructible et non aménagée de minimum 5 mètres de part et d'autre des vallons, à partir du sommet des berges est obligatoire, conformément aux dispositions de l'article L211-14 du code de l'environnement.

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

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

- En cas d'assainissement non collectif : toute construction doit être implantée à plus de 3 mètres de l'installation d'assainissement non collectif. De même, une distance minimale de 3 mètres devra être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant).

Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

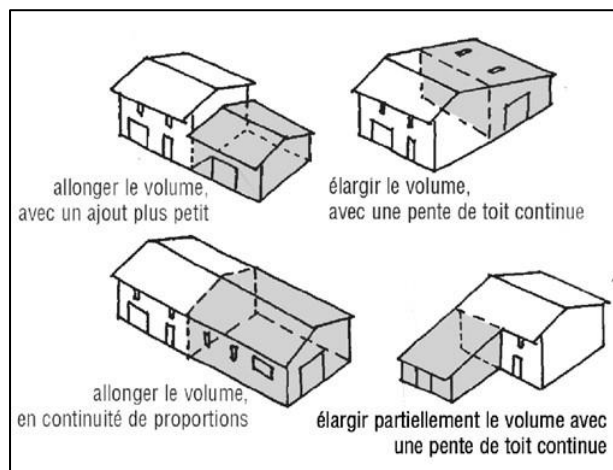
Article A et N 9. Volumétrie

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

En zones A et N, pour toutes constructions

- Le volume du bâti doit s'intégrer dans le paysage :
 - Soit en se rattachant à un bâtiment existant en respectant l'harmonie des volumes, matériaux et des coloris.
 - Soit en s'appuyant sur les lignes du paysage telles que les chemins, voies, les haies, les bosquets, les murets, la topographie, pour éviter l'impression d'un volume bâti isolé.
- Les talutages seront évités, ou si techniquement impossible, ceux-ci devront impérativement être intégrés par un travail sur le végétal.
- Les nouveaux volumes bâtis favoriseront les décrochements pour atténuer l'effet de masse, animer le volume et s'intégrer à la construction existante.

⊕ Exemple de volumes en accord avec la construction préexistante.



Article A et N 10. Hauteur

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

- La hauteur des constructions à destination d'habitation et leurs extensions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

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

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

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

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

Article A et N 12. Façades

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

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

- Dans un même îlot de constructions à usage agricole, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments déjà existants.

Article A et N 13. Éléments et ouvrages en saillie

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

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

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

Article A et N 15. Ouvertures

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

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

Article A et N 16. Clôtures

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

- Seuls les murets de pierres sèches, les clôtures végétales, et les grillages à mailles souples sont autorisés.

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

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

Article A et N 17. Coefficient de jardins

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

Article A et N 18. Traitement paysager des espaces libres

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

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

Article A et N 19. Éclairages

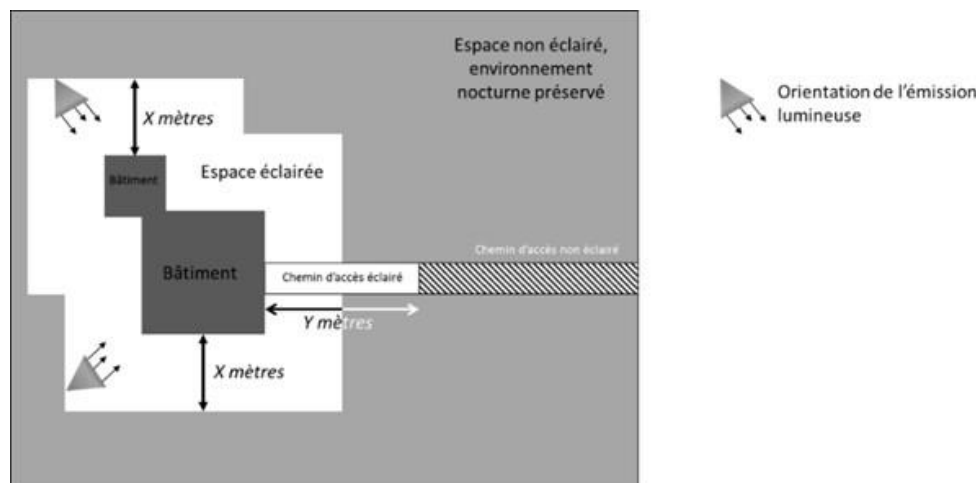
⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

Dans le secteur Nco

- Aucun éclairage ne doit être orienté vers la végétation riveraine des vallons.

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

⊕ *Schéma concept de la zone d'éclairage :*



Section 3. Desserte des constructions

Sous-section 7. Stationnement

Article A et N 20. Stationnement des véhicules motorisés

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

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

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

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

Article A et N 22. Accès

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

Article A et N 23. Voirie

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

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

Sous-section 9. Desserte par les réseaux

Article A et N 24. Eau potable

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes qui s'appliquent également.

- Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.
- Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 50 mètres par rapport à l'activité d'élevage.

Article A et N 25. Assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes qui s'appliquent également.

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

Article A et N 26. Pluvial

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

Article A et N 27. Citernes

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

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

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

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

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

Article A et N 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 dispositions communes qui s'appliquent également.

En zone A

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

Titre VIII : Dispositions spécifiques aux STECAL

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

Les STECAL de la zone agricole A sont délimités par un indice « AST ». La zone « A » ne comporte pas de STECAL.

Les STECAL de la zone naturelle N sont délimités par un indice « NST ». La zone « N » ne comporte pas de STECAL.

