Le Beausset

BAUSSETENSIUM ADVOCATA

PLAN LOCAL D'URBANISME
REVISION N°1

5. Réglement

PLU approuvé le 21/08/2012
Mise à jour le 12/09/2016
Modification n°1 approuvée le 10/10/2016
Modification n°2 approuvée le 31/01/2019
Révision n°1 du PLU prescrite le 04/06/2015
Révision n°1 du PLU arrêtée le : 07/09/2023

CITADIA CONSEIL

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2
TITRE I : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES 3
TITRE II – DISPOSITIONS GENERALES 6
CHAPITRE 1 : REGLES GENERALES APPLICABLES 7
CHAPITRE 2 – REGLES D'URBANISME ET MODALITES D'APPLICATION COMMUNES A TOUTES LES ZONES 9
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET AUX NUISANCES 16
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET DE L'ENVIRONNEMENT 26
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 31
CHAPITRE 1 : ZONE UA 33
CHAPITRE 2 : ZONE UB 45
CHAPITRE 3 : ZONE UC 57
CHAPITRE 4 : ZONE UD 68
CHAPITRE 5 : ZONE UE 78
CHAPITRE 6 : ZONE US 85
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 91
CHAPITRE 1 : ZONE 2AU 93
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 97
CHAPITRE 1 : ZONE A 99
TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 109
CHAPITRE 1 : ZONE N 111
TITRE VI – LEXIQUE 119
LEXIQUE 121
ANNEXES 129
ANNEXE 1 – ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE A 131

TITRE I : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

ARTICLE DI 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'intégralité du territoire de la commune du Beausset.

ARTICLE DI 2 - PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément au code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.
S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des autres législations et réglementations.

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

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

1. Les **zones urbaines**, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone UA comprenant les secteurs UAa, UAb ;
- la zone UB comprenant les secteurs UBa, UBb, UBc et UBd ;
- la zone UC comprenant le secteur UCa ;
- la zone UD comprenant le secteur UDa ;
- la zone UE ;
- la zone US.

2. Les **zones à urbaniser**, dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

- la zone 2AU comprenant les secteurs 2AUm et 2AUp

3. La **zone agricole**, dite zone A, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre V, comprenant un secteur Ap.

4. La **zone naturelle**, dite zone N, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre VI, comprenant les secteurs Nb, Nc, Nd, Nh et Nl.

5. Les documents graphiques comportent également :

- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Les **périmètres et emplacements réservés de mixité sociale** ;
- Les **Espaces Boisés Classés** à conserver, à protéger ou à créer ;
- Les **éléments de patrimoine bâti, paysagers ou écologiques à protéger ou à renforcer** ;
- Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE DI 4 – RAPPELS

L'édification des clôtures, autres qu'habituellement nécessaires aux activités agricoles ou forestières, est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 13 septembre 2007.

Les divisions volontaires en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas assujetties à un permis d'aménager, sont soumises à déclaration préalable à l'intérieur des zones naturelles, agricoles et agricoles protégées, délimitées par le PLU, conformément à la délibération du conseil municipal du 9 juillet 2015.

TITRE II – DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 : REGLES GENERALES APPLICABLES

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

ARTICLE DG1.1 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

ARTICLE DG1.2 – REGLES APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** recouvre :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- les établissements d'enseignement ;
- les établissements de santé ;
- les établissements d'action sociale ;
- les salles d'art et de spectacles ;
- les équipements sportifs ;
- les autres équipements d'intérêt collectif et services publics recevant du public.

Relèvent notamment de cette catégorie les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...).

ARTICLE DG1.3 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS

En application des articles L.111-15 et L.111-23 du code de l'urbanisme et sauf dispositions contraires des Plans de prévention des Risques :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE DG1.4 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement, le permis de construire pour le modifier ne peut être accordé que pour des travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions régulièrement édifiées et qui sont :

- soit destinés à rendre l'immeuble conforme aux dispositions règlementaires méconnues,
- soit étrangers aux dispositions méconnues.

Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie pour la zone.

ARTICLE DG1.5 – REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

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

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
- aux exhaussements liées à des opérations autorisées par le PPR ou nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés et dans le respect des dispositions prévues par le code de l'environnement ;
- aux affouillements et exhaussement de sol liés et nécessaire à l'activité agricole.

ARTICLE DG1.6 – REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

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.

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives ente le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, excepté dans la zone UD, en raison du caractère « peu dense » du tissu urbain existant et de sa sensibilité paysagère.

CHAPITRE 2 – REGLES D'URBANISME ET MODALITES D'APPLICATION COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les articles ci-après définissent les modalités d'application des 9 articles applicables dans chaque zone ainsi que les dispositions communes à chaque zone.
En cas de discordance entre les dispositions communes ci-après et les dispositions particulières à une zone, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

ARTICLE DG2.1 – REGLES RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.1- Périmètres de mixité sociale (dispositifs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme)

Dans l'ensemble des zones UA, UB et UC et UD, excepté pour les terrains concernés par les emplacements réservés de mixité sociale définies au point suivant, toute opération de construction doit se conformer aux normes de production de logements locatifs sociaux suivantes :

- pour tout programme de logements supérieur ou égal à 600 m² de surface de plancher, il est exigé 60 % de surface de plancher affectée aux logements sociaux,
- pour tout programme de logements compris entre 300 et 599 m² de surface de plancher, ou lorsque l'opération contient au moins 3 logements, il est exigé 50% de surface de plancher affectée aux logements sociaux.

- Pour tout programme d'au moins 5 lots, il est exigé 60% de logements sociaux.
- Pour tout programme de 3 ou 4 lots, il est exigé 50% de logements sociaux.

En cas de division, ces règles s'appliquent à l'ensemble des opérations de constructions projetées sur l'unité foncière initiale.

Pour le calcul du nombre de logements sociaux exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.
Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre.

1.2- Emplacements réservés de mixité sociale (dispositifs de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. La mise en œuvre de la servitude L.151-41 4° du code de l'urbanisme s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.
La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Le bénéficiaire est alors la commune.
La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés.

Liste des emplacements réservés pour la mixité sociale

N°de la servitude	Localisation	Programme de logements	Superficie
ERMS-1	Chemin des Oliviers- Zone UD	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement conventionné est fixée à 100% de la surface de plancher	5 419 m²
ERMS-2	Secteur de Maran– Zone 2AUm	Réalisation d'une opération d'habitat et d'équipements collectifs dont la part réservée au logement conventionné est fixée à 80% de la surface de plancher	92 234 m²
ERMS-3	Boulevard de la Libération	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement conventionné est fixée à 50% de la surface de plancher	2 275 m²
ERMS-4	Traverse de Saint Etienne- Zone UC	Réalisation d'une opération d'habitat et d'équipements collectifs dont la part réservée au logement conventionné est fixée à 100% de la surface de plancher	11 845 m²
ERMS-5	Plan Pignet – zone 2AUp	Réalisation d'une opération d'habitat et d'équipements collectifs dont la part réservée au logement conventionné est fixée à 80% de la surface de plancher	55 091 m²
ERMS-6	Chemin de la Daby- Zone UD	Réalisation d'une opération d'habitat et d'équipements collectifs dont la part réservée au logement conventionné est fixée à 100% de la surface de plancher	7 286 m²
ERMS-7	Avenue du Souvenir Français- Zone UC	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement conventionné est fixée à 60% de la surface de plancher	3 455 m²

1.3- Préservation de la diversité commerciale : linéaire commercial

Le long des linéaires commerciaux figurés sur les documents graphiques du zonage, la transformation des surfaces de commerce, d'artisanat et de restauration et de service d'intérêt collectif des locaux existants en rez-de-chaussée sur rue en une affectation autre est interdite.
Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.

ARTICLE DG2.2 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES RELATIVES A L'EMPRISE AU SOL

2.1- Définition établie pour les zones urbaines et à urbaniser :

Sauf disposition contraire, dans les zones urbaines ou à urbaniser, la définition de l'emprise au sol est la suivante : L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourée, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.

Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte, terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm, escalier extérieur…

Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage…), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm…

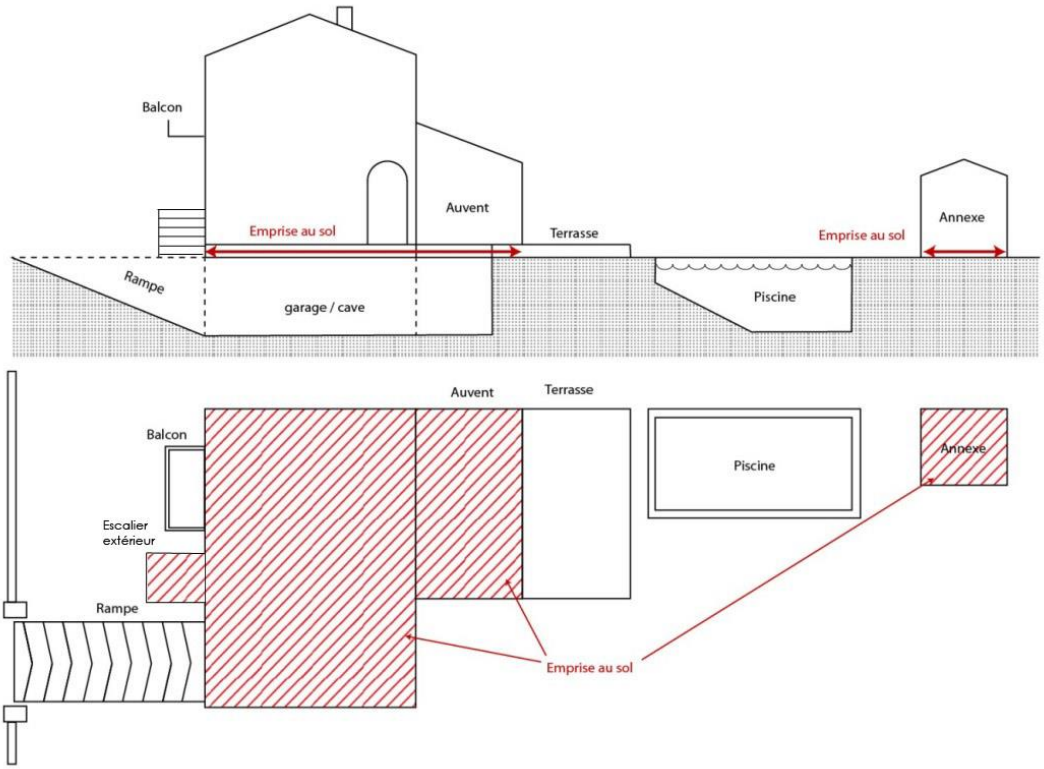


Illustration : modalités d'application des règles relatives à l'emprise au sol dans les zones urbaines et à urbaniser

2.2- Définition en vigueur pour l'autorisation d'urbanisme et les autres articles du règlement :

Dans les autres cas (autorisations d'urbanisme et les autres articles du règlement, l'emprise au sol est définie conformément aux dispositions de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme).

ARTICLE DG2.3 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES RELATIVES A LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Sauf précision contraire dans le règlement, la hauteur maximale des constructions est mesurée :

- du point le plus bas de chaque façade, établi par rapport soit au niveau du sol « naturel » avant travaux, soit au niveau du sol excavé dans le cas de déblais,
- jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.
Lorsque la construction est implantée à l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou d'une emprise publique existants ou projetés, sur un terrain en contrebas ou en contre-haut de la voie ou de l'emprise publique, la hauteur absolue se mesure à partir du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

<u>Règles dérogatoires :</u>

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques…) et les rampes d'accès dans la limite de 2 mètres de hauteur ;

- les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux.
- concernant les équipements publics : les ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris ferroviaire ou liés aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

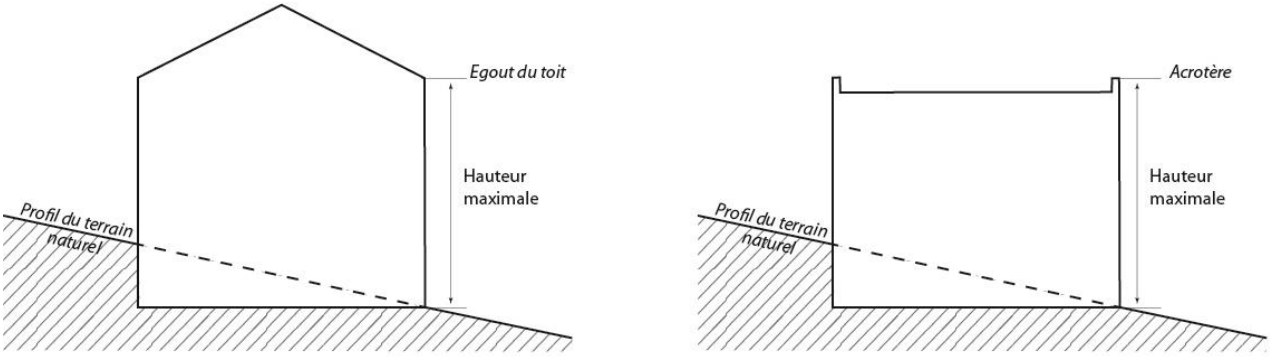


Illustration : Cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain naturel

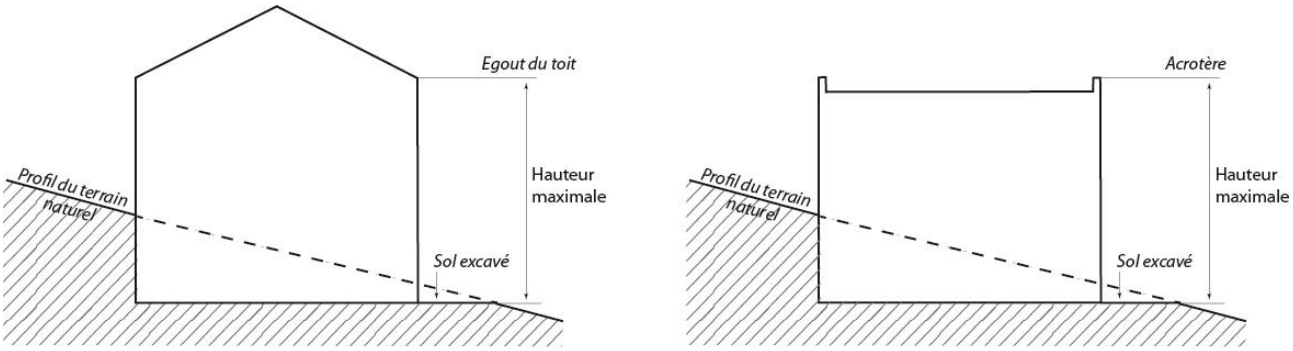


Illustration : Cas d'une construction avec sol excavé

ARTICLE DG2.4 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 4.3 dans les dispositions particulières à chaque zone concerne les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique.

Il ne s'applique donc pas aux :

- limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière…). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 4-4 qui s'appliquent ;
- dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération.

Il s'applique donc aux voies et chemin, publics ou privés, desservant deux logements ou plus.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est indiqué aux documents graphiques, les conditions d'implantation s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Les règles fixées à l'article 4.3 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux ombrières et pergolas ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

4.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et entre les constructions sur une même unité foncière

Les articles 4.3 et 4.4 dans les dispositions particulières à chaque zone ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction ;
- aux débords de toiture ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux ombrières et pergolas ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

ARTICLE DG2.5 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le zonage et le règlement d'assainissement pluvial sont annexés au présent PLU. Il s'agit d'un document qui règlemente les pratiques en matière d'urbanisme et de gestion des eaux pluviales. Il permet de répondre aux obligations réglementaires issues de la Loi sur l'Eau et de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales.
Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires édictées dans le zonage et le règlement pluvial. Les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du zonage et du règlement pluvial. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Toute opération d'aménagement, d'urbanisation, de construction, doit maîtriser les rejets d'eaux pluviales, conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement pluvial par la mise en place de techniques alternatives à la charge des aménageurs.

<u>Dispositions applicables pour la compensation des surfaces Imperméabilisées</u>
Les surfaces imperméabilisées correspondent aux types de surfaces suivants :

- des surfaces de voirie y compris celles des cheminements piétons et vélos traités en stabilisé et des parkings.
- des surfaces imperméabilisées par lot (toiture, terrasse, accès …).

Les toitures végétalisées seront assimilées à des surfaces imperméabilisées en raison de leur faible pouvoir de rétention.
Les sols stabilisés compactés seront assimilés à des surfaces imperméabilisées à 50 % en raison de leur faible pouvoir d'infiltration par rapport à un terrain naturel. Par exemple, un projet comportant 50 % d'enrobés imperméables et 50 % de stabilisé compacté sera considéré imperméabilisé à 75 %.

Le système de collecte doit être conçu et dimensionné de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement vers les ouvrages de compensation sans mettre en péril la sécurité des biens ou des personnes, pour toute occurrence de pluie, même exceptionnelle.
Les bassins de compensation à l'imperméabilisation des sols doivent être positionnés hors zone inondable décennale du Gourganon et de la Reppe.
L'implantation des dispositifs de collecte et des ouvrages de stockage doit prendre en compte la protection des eaux souterraines. Dans certains cas, les ouvrages devront être étanchés, notamment dans les périmètres de protection de captage d'eau potable si le règlement associé à la zone l'exige.
Le dimensionnement des ouvrages collectifs ne doit pas prendre en compte l'impact de ces mesures individuelles.

Les prescriptions du zonage pluvial du Beausset se basent sur un découpage du territoire communal en sous-bassins versants, et sur la définition pour chacun de ces sous-bassins, de critères de dimensionnement des mesures compensatoires spécifiques, en fonction de la vulnérabilité au droit et en aval du sous-bassin. **Les principales prescriptions sont rappelées ci-après** :

- **Zone 1 telle que délimitée dans les annexes sanitaires :**

  1. Projet individuel ou collectif présentant une **surface nouvellement imperméabilisée inférieure à 80 m²** ou projet individuel ou collectif présentant une **surface nouvellement imperméabilisée supérieure à 80 m² et situé** dans une zone d'aménagement globale pour laquelle des dispositifs de rétention ont déjà été prévus en tenant compte du présent projet :

  . éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
  . favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes,
  . envisager la mise en place de dispositifs de rétention/infiltration.

  2. Projet individuel ou collectif présentant une **surface nouvellement imperméabilisée supérieure à 80 m²**, non soumis à déclaration ou autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-3 du code de l'environnement et non situé dans une zone d'aménagement globale pour laquelle des dispositifs de rétention auraient déjà été prévus en tenant compte du présent projet :

  . éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
  . favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes,
  . mettre en place obligatoirement un ou des dispositifs de rétention dimensionnés sur la base des principes suivants :
    a. **volume minimal de rétention de 100 l/m²** nouvellement imperméabilisé,
    b. **débit de fuite maximum de l'orifice de 20 l/s/ha** de projet avec un diamètre d'orifice 50 mm minimum,
    c. surverse de sécurité dimensionnée pour assurer une protection centennale.

  3. Projet individuel ou collectif **soumis à déclaration ou autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement**, quelque soit sa situation : respecter les dispositions de la MISEN 83 en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales. Le(s) dispositif(s) de rétention devront être placé(s) et conçu(s) de manière à pouvoir recevoir l'ensemble des eaux de ruissellement du projet, même en cas de saturation du réseau pluvial amont.

- **Zone 2 telle que délimitée dans les annexes sanitaires :**

  1. Projet individuel ou collectif présentant une **surface nouvellement imperméabilisée inférieure à 80 m²**, ou projet individuel ou collectif présentant une **surface nouvellement imperméabilisée supérieure à 100 m² et situé** dans une zone d'aménagement globale pour laquelle des dispositifs de rétention ont déjà été prévus en tenant compte du présent projet :

  . éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
  . favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes,
  . envisager la mise en place de dispositifs de rétention/infiltration.

  2. Projet individuel ou collectif présentant une surface **nouvellement imperméabilisée supérieure à 100 m²**, non soumis à déclaration ou autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-3 du code de l'environnement et non situé dans une zone d'aménagement globale pour laquelle des dispositifs de rétention auraient déjà été prévus en tenant compte du présent projet :

  . éviter autant que possible le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
  . favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes,
  . mettre en place obligatoirement un ou des dispositifs de rétention dimensionnés sur la base des principes suivants :
    a. **volume minimal de rétention de 100 l/m²** nouvellement imperméabilisé,
    b. **débit de fuite maximum de l'orifice de20 l/s/ha** de projet avec un diamètre d'orifice 50 mm minimum,
    c. surverse de sécurité dimensionnée pour assurer une protection centennale.

3. Projet individuel ou collectif **soumis à déclaration ou autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement**, quelque soit sa situation : respecter les dispositions de la MISEN 83 en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales. Le(s) dispositif(s) de rétention devront être placé(s) et conçu(s) de manière à pouvoir recevoir l'ensemble des eaux de ruissellement du projet, même en cas de saturation du réseau pluvial amont.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

Dans les secteurs concernés par un aléa, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

ARTICLE DG3.1 – RISQUE INONDATION - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION DU GOURGANON, DE LA REPPE ET DE LEURS PRINCIPAUX AFFLUENTS

Une étude hydraulique réalisée par CITEO sur les ruisseaux de la commune fait état d'une cartographie des zones inondables en crues décennales et centennale. Elle complète l'étude du BCEOM.

Ce document, annexé au présent PLU, distingue quatre types de zones :

- **zones Rouges dites zones de risque fort (R)** pour lesquelles l'objectif est ne pas accroître la population, le bâti et les risques, en permettant seulement une évolution minimale du bâti pour favoriser la sécurisation des habitations ;
- **zones Bleues (B**) dites zones de précaution modérée pour lesquelles les objectifs sont également de ne pas accroître la population, le bâti et les risques, en permettant seulement une évolution minimale du bâti pour favoriser la sécurisation des habitations ;
- **zones Bleues Ciel** (BC) dites zones de précaution faible pour lesquelles les objectifs sont d'autoriser tout projet garantissant de ne pas aggraver le risque existant ou d'en provoquer de nouveaux ;
- **zones Orange (**O) dites zones de préservation pour lesquelles l'objectif est de ne pas accroître la population, le bâti et les risques en l'absence de connaissances plus précises du risque inondation ou en l'absence de mesures de mitigation.

Un report sur les documents de zonage du PLU expose les secteurs concernés.

<u>Intégration des dispositions de la cartographie des zones inondables issue de l'étude hydraulique dans le règlement d'urbanisme du PLU</u>

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme <u>augmentées</u> des prescriptions ci-après. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

<u>Règles applicables dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques :</u>

Dans toutes les zones soumises au risque inondation :

- L'aménagement des sous-sols existants est interdit.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdit.
- La reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue est interdite.
- Le changement de destination d'un site ou d'un bâtiment lorsqu'il s'accompagne d'une augmentation de la vulnérabilité des personnes et des biens est interdit.
- Tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants sont interdits.
- Les installations légères d'ouvrages techniques d'intérêt public (de types poteaux, pylônes, antennes…) et de mobilier urbain sont autorisées.

- Les parties de bâtiments situées sous la côte de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue. Leurs menuiseries, portes, fenêtres, vantaux revêtements de sols et de murs, protection phonique et thermique doivent pouvoir résister à l'eau et leurs ouvertures être rendues étanches.

Tout projet situé dans une zone à risque, quelle qu'elle soit devra faire l'objet d'une note démontrant la bonne prise en compte des prescriptions de ce règlement.

Prescriptions applicables dans les zones rouges – R :

Le règlement ci-après s'applique aux zones rouges dites zones de risque fort soumises à un risque inondation fort par débordement de cours d'eau.

La cote de référence évoquée spécifique à cette zone est située 0,20 mètres au-dessus de la cote de submersion. Cette cote de submersion est définie au droit des profils en travers et adjacents sur la carte de zonage réglementaire. La cote de submersion en un lieu quelconque entre deux profils est définie par interpolation des valeurs exprimées au droit des profils en travers adjacents sur la carte de zonage réglementaire.

Article R1. Sont interdits :

Tous travaux, remblais, constructions ou installations de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article R2.

Article R2. Sont autorisés sous conditions :

- Les travaux de mise aux normes (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, …) des biens et des activités
- La surélévation des bâtiments d'hébergements et d'activités existants sans création d'emprise au sol et sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil, ni de créer d'activité supplémentaire.
- Le changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité.
- Les piscines individuelles enterrées affleurantes sont admises sous réserve :
  . que les margelles se situent au niveau du terrain naturel (murets et rehaussements interdits),
  . qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex: piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.),
  . que le local technique soit enterré ou, à défaut, ne dépasse pas 2 m² d'emprise au sol.
- La création ou modification de clôtures, à condition d'en assurer la transparence hydraulique. Les clôtures seront constituées d'un grillage sans mur bahut.
- Les infrastructures publiques de transport, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien, peuvent être autorisées dans le respect des règles du code de l'environnement.
- Les installations légères de mobilier urbain et d'ouvrages techniques d'intérêt public (de types poteaux, pylônes, antennes…) sont admises à condition d'être ancrées au sol et lestées. Tout matériel et matériaux sensibles à l'eau seront situés strictement au-dessus de la cote de référence.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (réseaux d'eau, énergies, télécommunication, etc.), peuvent être autorisées à condition de limiter au maximum leur impact. Elles ne peuvent faire l'objet que d'une occupation humaine limitée. Elles doivent être conçues et réalisées de manière à limiter les dommages structurels en cas de crue : étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages.
- Les opérations de déblais/remblais nécessaires aux opérations autorisées (y compris réduction de vulnérabilité) à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation globale du volume remblayé sur la partie inondable de l'unité foncière.
- Les installations et travaux destinés à la protection et à l'aménagement contre les crues ainsi que les travaux de gestion et d'aménagement des cours d'eau, dans le respect des dispositions du code de l'Environnement.
- Les installations et travaux destinés à l'amélioration des écoulements et au stockage des eaux ou à en réduire le risque, dans le respect des dispositions du code de l'Environnement.
- Les seuils des ouvertures des extensions seront arasés strictement au-dessus de la cote de référence à l'entrée de la construction. Ces ouvertures ne devront pas être situées sur les façades exposées au courant.

- Sous la cote de référence, tous les ouvrants des constructions nouvelles seront équipés de batardeaux (hauteur maximale de 1 m) et disposeront d'un accès à un niveau situé au-dessus de la cote de référence accessible depuis l'intérieur.
- Citernes et aires de stockage de produits dangereux : elles doivent être scellées, lestées et leurs ouvertures sont situées strictement au-dessus de la cote de référence.
- Les équipements sensibles à l'eau (tels que les transformateurs, les coffrets d'alimentation électrique, les postes de distribution, les postes de relevage ou de refoulement, les relais et antennes, etc.) doivent être situés au minimum 0,20 m au-dessus de la cote de référence.

Proposition de prescriptions applicables aux zones bleues – B :

Le règlement ci-après s'applique aux zones bleues dites zones de précaution modérée soumises à un risque inondation potentiel par débordement de cours d'eau.

La cote de référence évoquée spécifique à cette zone est située 0,20 mètres au-dessus de la cote de submersion. Cette cote de submersion est définie au droit des profils en travers et adjacents sur la carte de zonage réglementaire. La cote de submersion en un lieu quelconque entre deux profils est définie par interpolation des valeurs exprimées au droit des profils en travers adjacents sur la carte de zonage réglementaire.

Article B1. Sont interdits :

Tous travaux, remblais, constructions ou installations de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article B2.

Article B2. Sont autorisés sous conditions :

- Les travaux, construction et installations autorisés en zone rouge et visées à l'article R2.
- La création ou l'extension d'aires de stationnement collectives, closes ou non.
- Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Proposition de prescriptions applicables aux zones bleues ciel – BC :

Le règlement ci-après s'applique aux zones bleues ciel dites zones de précaution faible soumises à un risque inondation potentiel par débordement de cours d'eau.

La cote de référence évoquée spécifique à cette zone est située 0,40 mètres au-dessus du point le plus haut du terrain naturel de l'emprise de la construction.

Article BC1. Sont interdits :

- Les remblais qui ne sont pas nécessaires aux travaux et aménagements autorisés à l'article BC2.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.
- L'aménagement des sous-sols en logement ou en local de stockage ou en local d'activité augmentant la vulnérabilité.
- La construction des bâtiments publics stratégiques pour la gestion de crise, la sécurité civile et le maintien de l'ordre public.
- La démolition ou la modification sans étude et autorisation préalables des ouvrages. jouant un rôle de protection contre les inondations ou l'évacuation des eaux.

Article BC2. Sont autorisés sous conditions :

Est autorisé tout ce qui n'est pas interdit à l'article BC1 et dans les dispositions applicables à toutes les zones inondables, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- Les constructions nouvelles et extensions non évoquées à l'article BC1 sont autorisées sous réserve que les premiers planchers des bâtiments soient installés à la cote de référence.
- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage éventuellement soutenu par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre ou équipé de barbacanes de largeur minimale de 0,5 mètres disposées tous les 1,5 mètre.
- Les seuils des ouvertures des extensions doivent être arasés au minimum à 0,40 mètre au-dessus du terrain naturel, à l'exception des ouvertures destinées au drainage des vides sanitaires. Les entrées de bâtiments et aires de stationnement ne devront pas être situées sur les façades exposées au courant.

- Citernes et aires de stockage de produits dangereux : elles doivent être scellées, lestées et leurs ouvertures sont situées strictement au-dessus de la cote de référence.

Proposition de prescriptions applicables aux zones oranges – O :

Le règlement ci-après s'applique aux zones oranges dites zones de préservation soumises à un risque inondation connu ou potentiel par débordement de cours d'eau sans distinction de l'enveloppe de la crue centennale et sans distinction de l'intensité des aléas à l'intérieur de cette emprise. Ces zones correspondent à l'emprise hydrogéomorphologiques, soit à l'emprise maximale des inondations.
La cote de référence évoquée spécifique à cette zone est située 0,40 mètres au-dessus du point le plus haut du terrain naturel de l'emprise de la construction.

Article O1. Sont interdits :

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autres de l'axe du thalweg et de 5 mètres de part et d'autre des fossés et cours d'eau à partir du point de la berge :

- Tous travaux, remblais, constructions ou installations de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article O2.

Au-delà des bandes de recul définies précédemment :

- Les travaux, construction et installations autorisés en zone rouge et visées à l'article O2.

Article O2. Sont autorisés sous conditions :

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autres de l'axe du thalweg et de 5 mètres de part et d'autre des fossés et cours d'eau à partir du point de la berge :

- Les travaux, construction et installations autorisés en zone rouge et visées à l'article R2.

Au-delà des bandes de recul définies précédemment :

Est autorisé tout ce qui n'est pas interdit à l'article O1 et dans les dispositions applicables à toutes les zones inondables, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- Les constructions nouvelles et extensions non évoquées à l'article BC1 sont autorisées sous réserve que les premiers planchers des bâtiments soient installés à la cote de référence.
- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage éventuellement soutenu par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre ou équipé de barbacanes de largeur minimale de 0,5 mètres disposées tous les 1,5 mètre.
- Les seuils des ouvertures des extensions doivent être arasés au minimum à 0,40 mètre au-dessus du terrain naturel, à l'exception des ouvertures destinées au drainage des vides sanitaires. Les entrées de bâtiments et aires de stationnement ne devront pas être situées sur les façades exposées au courant.
- Citernes et aires de stockage de produits dangereux : elles doivent être scellées, lestées et leurs ouvertures sont situées strictement au-dessus de la cote de référence.

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

ARTICLE DG3.2 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN (PPRMT)

Le risque mouvement de terrain a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 29 octobre 1981 dont le périmètre a été modifié le 1er mars 1989.
Ce document distingue deux types de zones :

- zones 1 dans lesquelles les constructions sont interdites à l'exception des ouvrages d'intérêt public ;
- zones 2 dans lesquelles les constructions nouvelles doivent être soumises à études et contrôles géotechniques

Un report indicatif sur les documents de zonage du P.L.U. expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.
Le PPRmt constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU.

Intégration des dispositions du PPRmt dans le règlement d'urbanisme du PLU
Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRmt, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PPRmt.

ARTICLE DG3.3 – ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune du Beausset est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, en particulier dans les secteurs où ont été recensées des formations argileuses et marneuses.
Selon la carte d'aléa retrait et gonflement d'argiles, la commune est concernée par un aléa faible à moyen.
Des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant. En fonction de l'aléa et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.
Ces dispositions et la carte des retraits-gonflements des argiles sont annexés au présent PLU.

ARTICLE DG3.4 – PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

L'intégralité du territoire du Beausset étant située dans une zone de sismicité de niveau faible (2), sont applicables :

- 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.

L'arrêté du 22 Octobre 2010 fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.
Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

	I	II		III	IV
Zone 1	aucune exigence				
Zone 2				Eurocode 8 [3] a_{gr}=0,7 m/s²	
Zone 3		PS-MI[1]	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,1 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,1 m/s²	
Zone 4		PS-MI[1]	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,6 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,6 m/s²	
Zone 5		CP-MI[2]	Eurocode 8 [3] a_{gr}=3 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gr}=3 m/s²	

La conception des structures selon **l'EuroCode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

ARTICLE DG3.5 – ALEA RUISSELLEMENT

Tous les aménagements, ouvrages de franchissement ou travaux de comblement des cours d'eau et vallons (ex: réseaux, passerelle, remblaiement...) qui entraînerait tout risque d'embâcle ou d'inondation est interdit.
Les aménagements seront pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement et préserver la sécurité des biens et des personnes en cas d'évènements pluvieux exceptionnels : orientation et cote des voies, transparence hydraulique des clôtures, vides sanitaires….
Afin de prendre en compte le ruissellement, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres de part et d'autres des autres cours d'eau, canaux et fossés, à partir du point haut de la berge.

Les droits et obligations liés aux cours d'eau sont encadrés par la règlementation.

ARTICLE DG3.6 – RISQUE D'INCENDIE DE FORET

Le risque d'incendie de forêt lié aux massifs forestiers du Beausset ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques.
Néanmoins, des **Obligations Légales de Débroussaillement** (OLD), définies par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var), s'appliquent aux zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues ;
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent.

La présence d'espaces boisés classés dans le PLU ne fait pas obstacle à ces obligations.
Ces arrêtés sont joints en annexe du présent PLU.

En termes de risque d'incendie feux de forêt, le règlement graphique comprend 3 secteurs :

- **la zone F1**
  Dans cette zone, certaines occupations ou utilisations du sol pourraient en effet aggraver le risque ou en créer de nouveaux. Les phénomènes peuvent y atteindre une grande ampleur au regard des conditions d'occupation et les contraintes de lutte y sont également importantes. Ces zones sont **inconstructibles et les aménagements limités quels que soient les équipements de défense.** La reconstruction d'habitations après un incendie de forêt n'est pas autorisée dans cette zone lorsque la destruction est due à cet incendie.
- **la zone F2**
  Dans cette zone où les secteurs déjà urbanisés sont défendables, il est possible de densifier l'urbanisation existante. La densification des zones d'habitat et le comblement des dents creuses dans ces zones contribuent à la réduction des conséquences du risque incendie feu de forêt. En effet, ces mesures permettent, sous conditions que la défendabilité ne soit pas remise en cause par les nouveaux aménagements :
  - de réduire le linéaire d'interface bâti -forêt à défendre par les services de secours
  - de réduire la dispersion des moyens de secours
  - de limiter la propagation du feu au travers des ilots boisés (« parcelles libres boisées ») situés dans les zones bâties en périphérie du massif
  - de redimensionner le réseau de voirie pour l'accès aux services de secours, compte tenu de l'augmentation des enjeux des secteurs

  Les zones F2 sont **constructibles avec des prescriptions** limitant les conséquences du risque incendie de forêt. Une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant favorable.
- **la zone PCR**
  La zone PCR correspond à un aléa subi très faible à faible. Le développement de nouvelles constructions et le développement de la capacité d'accueil sont autorisées sous réserve de vérifier un confinement d'une durée suffisante en cas de feu. La construction d'ICPE présentant un danger d'incendie, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie, est de préférence à éviter. Les autres constructions sont possibles.

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites, autorisées** ou **sous conditions,** sous réserve qu'elles soient également admises par les dispositions générales et particulières des différentes zones :

Catégories	F1	F2	PCR
Établissement Stratégique **Établissement sensible** **Établissement Recevant du Public** ***Nouvelles constructions***	**Interdites**	Admises à condition d'être liés à une activité déjà existante sur le site, de ne pas engendrer une augmentation significative de la capacité d'accueil existante, de ne pas créer de nouveaux locaux de sommeil et d'avoir des conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie Sauf les ERP de type O, R, U, J, CTS et SG et au-delà de la 5e catégorie pour tout type d'ERP (Cf lexique).	Admises sous réserve de vérifier un confinement d'une durée suffisante en cas de feu
Établissement Stratégique **Établissement sensible** **Établissement Recevant du Public** ***Extensions***	Interdites sauf pour une extension limitée permettant la réalisation de locaux de confinement à concurrence de 1m² par personne à abriter	Admises, à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès*, d'implantation des constructions et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie	
Établissement Stratégique **Établissement sensible** **Établissement Recevant du Public** ***Démolition/reconstruction***	Admis à condition que la démolition n'ait pas été causée par un feu de forêt et que les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurent un bon niveau de défense contre l'incendie		
Constructions à usage de logements hors camping et PRL ***Nouvelles constructions***	Interdites	Admises à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie	
Constructions à usage de logements hors camping et PRL ***Extensions***	Interdites	Admises pour les bâtiments* d'habitation existants et ayant une existence légale, à condition qu'elle réponde aux conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie	
Constructions à usage de logements hors camping et PRL ***Annexes***	Autorisées pour les bâtiments d'habitation existants et ayant une existence légale, à condition : - qu'une seule construction à usage d'annexe* et une seule piscine soit réalisée	Admises pour les bâtiments* d'habitation existants et ayant une existence légale, à condition qu'elle réponde aux conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité assurant un bon	

	sur une même unité foncière, - que l'emprise au sol* de la construction à usage d'annexe* n'excède pas 50 m², - que cette annexe* soit non close et non constitutive de surface de plancher* qu'elles répondent aux conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie	niveau de défense contre l'incendie	
Constructions à usage de logements hors camping et PRL ***Démolition/reconstruction***	Admis à condition que la démolition n'ait pas été causée par un feu de forêt et que les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurent un bon niveau de défense contre l'incendie		
Constructions ou occupations à usage d'activité ***Nouvelles constructions***	Interdites	Admises à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie	
Constructions ou occupations à usage d'activité ***Extensions***	Interdites sauf pour les bâtiments* d'activités existants et ayant une existence légale, dès lors : - qu'une seule extension est réalisée sur une même unité foncière, - qu'elle n'engendre pas la création d'un logement supplémentaire, - que cette extension n'excède pas 20m² de l'emprise au sol* existante, - qu'elle réponde aux conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie	Admises pour les bâtiments* d'activités existants et ayant une existence légale, à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie	
Constructions ou occupations à usage d'activité ***Démolition/reconstruction***	Admises à condition que la démolition n'ait pas été causée par un feu de forêt et d'avoir des conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie		
Exploitations agricoles et forestières y compris serres ou tunnels agricoles	Admises à condition d'être nécessaire à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, à l'exclusion de toute création de logement supplémentaire et sous réserve qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de	Admises à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie	

	sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie		
Installations Classées Pour l'Environnement	Interdites	Admise à condition de ne pas présenter un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits toxiques, combustibles et comburants, ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie	
Changement de destination	Les changements de destination de bâtiments* existants sous réserve de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Admis à condition d'une nécessité technique impérative Admis à condition qu'ils répondent aux conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie		
La création ou l'extension des terrains de camping, de caravanage et de parcs résidentiels de loisir ainsi que l'augmentation de leur capacité d'accueil	Interdites	Interdites	Admis à condition qu'ils répondent aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie
Habitat insolite	Interdites	Interdites	Admis à condition qu'ils répondent aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie
Création d'Aire d'accueil de gens du voyage	Interdites	Interdites	Admis à condition qu'ils répondent aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie
Eoliennes et unités de production d'énergie photovoltaïque au sol	Admises à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie		
Terrain de plein air, de sports et de loisirs et constructions et installations liées	Admis à condition qu'ils répondent aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie		
Piscine	Autorisée		

ARTICLE DG3.7 – RISQUES TECHNOLOGIQUES – TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES – PERIMETRES DE MAITRISE DE L'URBANISATION DU GAZODUC

Un périmètre de maîtrise de l'urbanisation autour du gazoduc est matérialisé sur les documents graphiques.
A l'intérieur de ce périmètre, sont interdits, en plus des occupations et utilisations interdites dans la zone les établissements recevant du public ainsi que la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur.

ARTICLE DG3.8 – ISOLEMENT ACOUSTIQUE LE LONG DES VOIES BRUYANTES

Dans les secteurs concernés par des nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte des nuisances sonores.
Deux voies suivantes sont identifiées comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la commune :

- la RD N8, classée en catégorie 3, 4 ou 5 selon les tronçons ;
- La RD 559B, classées en catégorie 3.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- catégorie 3 : 100 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- catégorie 4 : 30 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- catégorie 5 : 10 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Ces arrêtés préfectoraux ainsi que la cartographie des zones de bruit correspondantes, sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET DE L'ENVIRONNEMENT

ARTICLE DG4.1 – DISPOSITION RELATIVES AU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Sur l'ensemble du territoire communal, le code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R.523-4).

Ainsi, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).
Les extraits de la Carte archéologique nationale, ainsi que la liste des entités archéologiques recensées sur la commune, sont détaillées en annexe du présent règlement.

ARTICLE DG4.2 – DISPOSITION RELATIVES AUX MONUMENTS HISTORIQUES

Certains immeubles présentant un intérêt patrimonial, artistique ou historiques sont protégés soit par un classement (par arrêté ministériel ou par décret en Conseil d'État), soit par une inscription (par arrêté du préfet de région ou du ministre chargé de la culture) au titre des monuments historiques.

Un Monument Historique inscrit est recensé sur le territoire : la Chapelle Notre Dame de Beauvoir
Les travaux sur un immeuble classé au titre des monuments historiques ne sont pas soumis à permis de construire, mais à une autorisation administrative particulière, accordée par le préfet de région.
Cette protection constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU.

ARTICLE DG4.3 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU fait figurer les patrimoines bâtis protégés sur le plan de zonage :

un périmètre bâti d'intérêt patrimonial figuré par la trame ci-contre ;

des bâtiments remarquables, éléments architecturaux ou de petits patrimoines figurés par une étoile et un numéro.
Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du présent règlement.

Règles générales

Doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée ou située dans un périmètre de trame urbaine protégée.
Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes) identifiées ou situées dans un périmètre de trame urbaine protégée, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.
Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.
Les travaux, installations et aménagements devront respecter les dispositions spécifiques définies ci-après.

Patrimoine bâti

Les bâtiments remarquables et éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :
Les bâtiments et éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
*L*es travaux sur constructions existantes et les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation, de la volumétrie et de la qualité architecturale d'ensemble du paysage urbain patrimonial dans lequel ils s'insèrent.
Il convient de :

- conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment : volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénatures, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures... Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications et ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitutions des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasitaires) ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
- utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
- conserver les modénatures et les décors existants (bandeau, encadrement, corniche, chaînage, pierres de marche, marquise, génoise, console, décors peints, carreaux de céramique, sculptures, niches, etc.) et proscrire tout éléments masquant tout ou partie de ces ornementations ;
- dissimuler les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère (à ce titre, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite) ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ;
- conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fontaines, restanques, rocailles….) ;

La liste du patrimoine bâti protégé du Beausset figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE DG4.4 – PROTECTION DES VUES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU fait apparaître les vues sur le plan de zonage par des flèches et un numéro. Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du présent règlement.

Les servitudes de vues identifient sous forme de cônes de vues, les vues d'intérêt patrimonial et paysager remarquables sur la commune.
Des prescriptions particulières sont définies ci-après pour les espaces publics, les aménagements et les clôtures qui doivent être conçus de façon à ne pas entraver les percées visuelles :

- Espaces publics : Tout réaménagement d'espaces publics devra préserver ce cône de vue.
- Aménagements : Les installations ainsi que les aménagements paysagers et plantations ne devront pas obstruer la vue sur le village.

ARTICLE DG4.5 – ESPACES A METTRE EN VALEUR ET A REQUALIFIER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Espaces à paysager

Le PLU fait apparaître les espaces à paysager sur le plan de zonage par le figuré ci-contre.

Ces espaces à paysager sont des espaces à végétaliser afin de mettre en valeur l'entrée de ville.
Les prescriptions s'appliquant à ces espaces sont les suivantes :

- Un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation de surface pour permettre la création d'accès ou de circulation, à l'exclusion de tout espace de stationnement ou dépôt ;
- Au moins 85 % de leur superficie doit être végétalisée ;
- Sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- Sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publics.

Espace public paysager

Le PLU identifie un espace public paysager sur le plan de zonage par le figuré ci-contre.

Le caractère de jardin public paysager doit être maintenu et valorisé.

ARTICLE DG4.6 – PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER ET ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Règle générale

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.
Les éléments de patrimoine écologique, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les travaux, installations et aménagements devront respecter, en outre, les dispositions spécifiques définies ci-après.

Alignements d'arbres remarquables à conserver et à renforcer

Le PLU fait apparaître les alignements remarquables à protéger et à renforcer par le figuré ci-contre.

Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonne et motorisée).

Tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.
Les linéaires identifiés et non plantés doivent être plantés d'arbres de haute tige, choisis en cohérence avec les alignements d'arbres existants à proximité.

Parcs, jardins, espaces paysagers

Le PLU fait apparaître les parcs, jardins et espaces paysagers sur le plan de zonage par le figuré ci-contre.

Ces espaces verts protégés, représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les paysages bâtis.
Les prescriptions s'appliquant à ces espaces sont les suivantes :

- Un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture…) ;
- Au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- Tout individu végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
- Un arbre de haute tige de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 20 m² de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;
- Sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- Sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publics.

Ripisylves et boisements

Le PLU fait apparaître les ripisylves et boisements contribuant aux continuités écologiques à préserver sur le plan de zonage par le figuré ci-contre.

Les ripisylves sont à conserver dans leur épaisseur et linéaire actuel. Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.
Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires à :

- l'entretien et à la gestion de la végétation ;
- la gestion des risques sanitaire et de sécurité ;
- l'entretien des berges des cours d'eau ou canaux ;
- la création d'accès au cours d'eau ou canaux.

Dans les boisements, tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité (maladie, risque de chute…). Tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige.
Ne sont autorisés que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif à la création d'accès ou de cheminements doux.

Au moins 80% de ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

ARTICLE DG4.7 – PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Les sources doivent être conservées. Leur comblement est interdit.

ARTICLE DG4.8 – PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

Energies renouvelables

Les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable, correspondant aux besoins de la consommation domestique, sont autorisés.

Dans les zones U, AU, A et N :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ; Dans le centre ancien (zone UA), les tuiles photovoltaïques seront privilégiées au détriment des panneaux dont l'insertion paysagère et architecturale est plus difficile.
- pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel ;
- il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, disposition au sol, etc.).

Dispositions relatives à toute opération d'aménagement d'ensemble

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5000 m² de Surface de Plancher doivent respecter les dispositions suivantes :

- prendre en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraichissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile ;
- justifier la prise en compte de l'accès optimisé des bâtiments au soleil et la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.).

Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs

Ils doivent assurer une partie de la couverture de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable, sauf impossibilité technique démontrée ou imposée.

ARTICLE DG4.9 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DURABLE

Facilitation de l'usage des véhicules motorisés à zéro émission carbone

Les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisés créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Les parcs de stationnement devront être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Prise en considération de l'usage des cycles dans les projets d'aménagement et programmes immobiliers

Le stationnement des cycles doit être assuré en dehors des voies publiques et privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Quand le stationnement se situe à proximité ou à l'intérieur de parkings publics, des dispositifs fermés à accès réservé aux propriétaires de cycles devront être réalisés.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

La **zone UA** correspond au noyau villageois historique du Beausset. Son règlement vise à respecter la forme urbaine du village en privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie et l'architecture traditionnelles des bâtiments.

La zone UA comprend deux **secteurs UAa et UAb** dont les hauteurs de bâtis diffèrent.

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions de préservation, de mise en valeur et d'aménagement envisageables : les règles définies ci-après complètent et précisent les dispositions des OAP.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UA sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans les dispositions générales.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites, autorisées**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UA/ UAa/UAb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	

	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

ARTICLE UA 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites** ou **sous conditions.**

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	UA et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	
Ouverture de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	[1]
Affouillements et exhaussements du sol	[2]

Sont autorisés sous conditions :

1- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

Les occupations et utilisations admises dans la zone devront, en outre, respecter les principes et conditions définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou Orientations Thématiques dans les secteurs concernés. *Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques, tel que définis en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 3).*

ARTICLE UA 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2, Article DG2 1).

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

4.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.
Afin de limiter les consommations en eau, l'emprise des bassins de piscine est limitée à 25m².

4.2 Hauteur des constructions

Dans la zone UA et le secteur UAa, la hauteur des constructions s'alignera sur celle des bâtiments contigus. Elle pourra être d'une hauteur intermédiaire entre le bâtiment le plus bas et le bâtiment le plus haut, sans pouvoir être d'une hauteur inférieure au premier ni supérieure au deuxième.
Dans le cas où la construction n'est pas adossée à un autre bâtiment, les hauteurs maximales sont les suivantes :

- **en zone UA,** la hauteur absolue ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage. Toutefois, la hauteur maximale des constructions devra rester en cohérence avec la hauteur des constructions de l'environnement proche ;
- **en secteur UAa**, la hauteur absolue ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

Dans le **secteur UAb**, la hauteur absolue ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage.

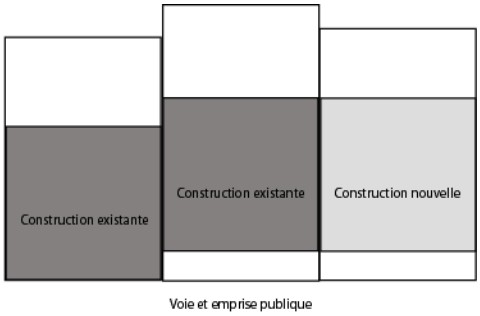
Clôtures dans l'ensemble de la zone UA et ses secteurs :
La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait ;
- le terrain présente une largeur de façade sur rue supérieure à 25 mètres.



Illustration

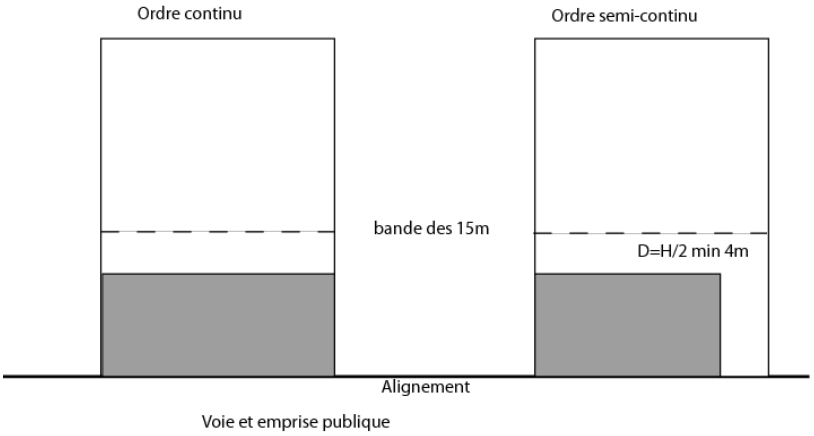
Les agrandissements de bâtiments existants, régulièrement édifiés, implantés avec des retraits différents peuvent être autorisées en retrait s'ils respectent : l'alignement du bâtiment principal ou s'ils s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction de surélévation d'une construction existante antérieure à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.
Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement:

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre au moins égale à la moitié de la différence de hauteur (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 mètres.



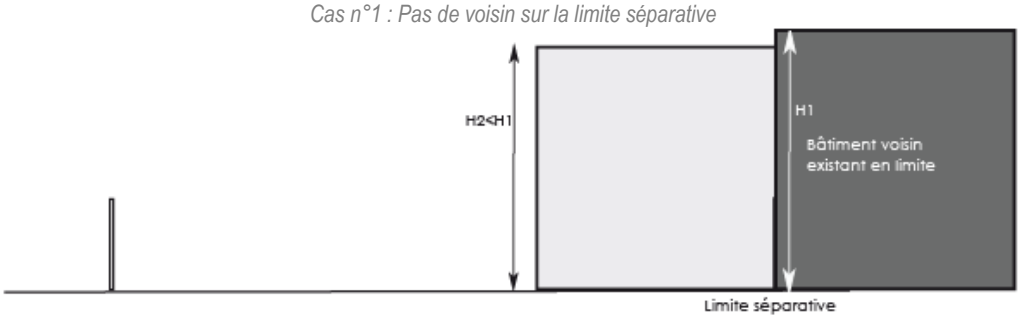
Illustration

<u>Au-delà de cette bande de 15 mètres :</u>

Les bâtiments pourront être édifiés le long des limites séparatives :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faîtage ;
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

Cas n°1 : Pas de voisin sur la limite séparative



Cas n°2 : Présence d'un bâtiment voisin d'existence légale sur la limite séparative

Illustration

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

4.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

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

5.1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.
Pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme délimité sur les documents graphiques sont, en outre, applicables les dispositions de l'article DG4 2.

5.2 Couvertures

Les toitures seront simples, généralement à deux pans symétriques. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 %.
Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal », vieilles ou vieillies. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites. Les tuiles mécaniques, plates et romanes sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Des toitures à un pan ou à plus de deux pans sont autorisées :

- dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de deux voies ;
- dans le prolongement de toitures existantes.

Les toitures plates et toitures terrasses sont interdites.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière et ouvertures en terrasse tropézienne, dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 30% d'un pan de toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.

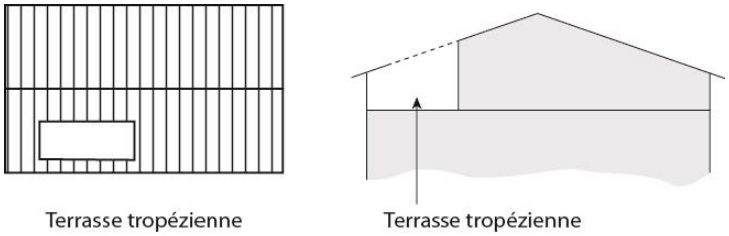


Illustration de la « tropézienne »

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon. La corniche ou la génoise doit être en retrait de l'égout du toit dont la dernière tuile devra être apparente.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches de cheminée doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

Les superstructures apparentes d'ascenseurs sont interdites.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les tuiles solaires seront implantées, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

La récupération des eaux pluviales du toit y compris la tropézienne, le cas échéant, est obligatoire par gouttière pendante en zinc se jetant dans le caniveau. Les conduits d'évacuation des eaux de pluie seront positionnés verticalement et au plus près des angles de façades.

5.3 Façades

Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnancement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes…).

Revêtements

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin ou lissé, revêtus éventuellement d'une peinture minérale.

Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Pour les façades en pierres apparentes ou les chaînages d'angle en pierre, les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

Ouvertures

La composition des façades doit s'inspirer de l'ordre de composition des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies. Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et nettement plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes.

La surface des ouvertures dans les façades d'étages devra toujours être inférieure à la surface des parties pleines selon le principe 2/3 de plein pour 1/3 de vide.

La proportion des ouvertures (de forme obligatoirement rectangulaire), devra être plus haute que large (hauteur comprise entre 1 fois et demi et 2 fois et demi de la largeur), à l'exception des fenêtres des combles qui pourront avoir une forme carrée et des vitrines sur rue ou places publiques.

A l'exception des vitrines sur rue ou place publique, installées en rez-de-chaussée, et des portes de garage, l'ensemble des ouvertures ne peut occuper plus du tiers de la largeur de la façade.

La décroissance des hauteurs n'est autorisée que du bas vers le haut de la façade. Les percements d'étage en attique seront moins hauts que ceux du reste de la façade.

Les marquises sont interdites en surplomb du domaine public.

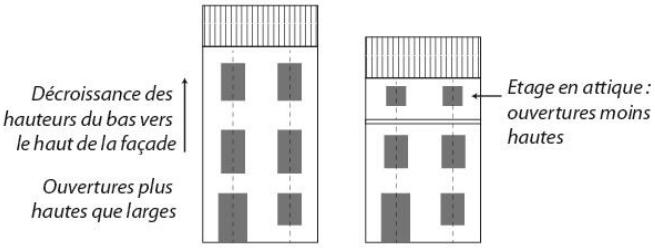


Illustration : composition et ordonnancement des façades

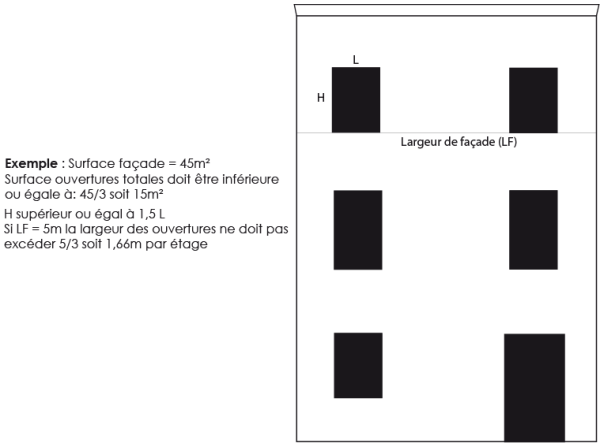


Illustration : Proportion des ouvertures

Pour les garages et façades commerciales, les ouvertures en rez-de-chaussée pourront être plus larges que hautes sans pouvoir dépasser, en largeur, l'ensemble constitué de deux baies et du trumeau séparatif de l'étage. Elles seront axées ou alignées sur celles des étages.
La porte de garage ne peut occuper la largeur de la façade. Elle doit être au moins aussi haute que la porte d'entrée. Il est interdit de créer plusieurs portes de garage accolées.

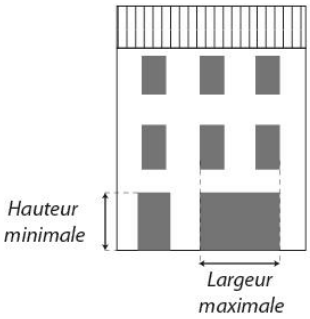


Illustration : Intégration d'une porte de garage

Les devantures commerciales doivent respecter le découpage parcellaire existant,
Les façades et devantures commerciales. Elles doivent respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent et tenir compte de l'aspect général de la rue. Une entrée d'immeuble doit être conservée ou recréée.

Les dispositifs de fermeture doivent être ajourés et dissimulés dans la disposition générale de la façade. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (rideaux de fer…) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits sont autorisés, de couleur unie et mate.

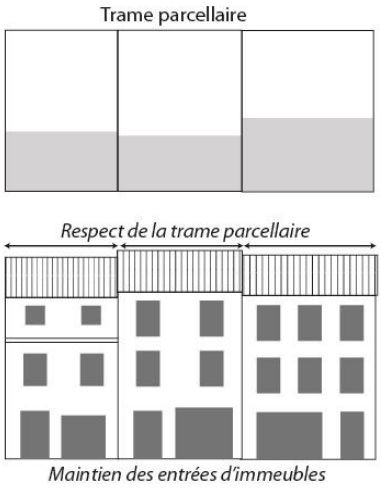


Illustration : Devantures commerciales, trame parcellaire et entrées

Menuiseries

Les menuiseries doivent être de type « traditionnel » et peintes. Un seul type de menuiserie est autorisé sur un même bâtiment. Le châssis doit être obligatoirement de mêmes dimensions que le tableau.
Les ouvertures ne pourront être obturées que par des volets persiennes ou plein, sans barre ni écharpe. Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie/ à annexer). Les menuiseries vernies ou peintes ton bois sont interdites.

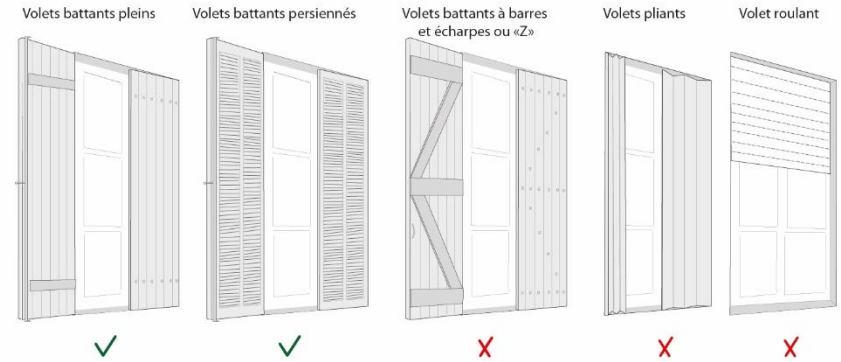


Illustration : Volets

Balcon
La création de balcon n'est pas autorisée sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne pourront excéder 1 mètre à compter du nu de la façade.

Garde corps et grilles
Les garde corps et grilles de protection seront ajourés, composés de dispositifs à claire voie en ferronnerie ou armature métallique. Ils seront en concordance avec le style architectural et la composition de la façade. Ils s'inspireront des ferronneries traditionnelles. Les barreaudages horizontaux et obliques ainsi que les plaques perforées sont interdits. Les colonnettes, claustras décoratifs et pavés de verres sont interdits. Dans tous les cas, les gardes corps pleins ou en maçonnerie sont proscrits.

5.4 Autres dispositifs et éléments techniques

Vérandas : Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison, sur une surface maximale de 2/3 de la façade. L'adjonction d'une véranda sur une construction doit faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique. La construction d'une véranda sur la façade visible depuis l'espace public est interdite. La véranda reprendra le vocabulaire et les couleurs de la maison d'origine. La toiture présentera des pentes rappelant celles de la toiture d'origine.
Pergolas : les charpentes en bois seront de section massive. Les bois ronds de fort diamètre sont recommandés. Les pergolas métalliques seront obligatoirement en fer peint.
Antennes : Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades sur rue et doivent être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs…).
Autres équipements :
Les équipements d'énergies renouvelables et de rafraîchissement seront obligatoirement intégrés dans l'architecture du bâtiment
Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible de l'espace public, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).
Les gaines d'aération et d'évacuation sont interdites sur les façades visibles des voies et emprises publiques.
Les éléments de superstructure ne doivent pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.
Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone…) seront intégrés dans la façade ou la clôture : ils seront soit encastrés dans la façade ou la clôture maçonnée et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie, soit habillés d'un volet de teinte grise et intégrés à la haie le cas échéant.
Les emplacements réservés aux containers de collecte sélective, s'ils ne sont pas intégrés au bâtiment, seront dissimulés de la vue depuis l'espace public.

5.5 Clôtures

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et

portails doivent être de forme simple et de style homogène. Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).
Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont autorisées, seront en pierre ou enduits de finition fine (lissé), de teinte proche du sol naturel, des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie).
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur bahut (hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie (barreaux droits verticaux) sur une hauteur maximale totale (mur bahut + grille) de 2,00 mètres. Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale ;
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un mur bahut (hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie (barreaux droits verticaux) sur une hauteur maximale totale (mur bahut + grille) de 2,00 mètres. Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

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

6.1- Dispositions générales

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
Les coupes et abattages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement (Chapitre 4 du Titre II).
Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.
L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.
Les citernes (gaz, mazout,…), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires, s'ils ne sont pas à l'intérieur de la construction, seront enterrés ou implantés de manière à ne pas être visibles du domaine public.
Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes...).
Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci ou représenter un espace vert.

6.2- Mise en œuvre du verdissement

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.
Pour mettre en œuvre le verdissement, les espaces libres (à végétaliser) doivent comporter au moins un arbre de haute tige, ou 2 arbres de jet moyen, (voir Lexique) par tranche de 100 m² du terrain d'espace libre du projet.

Le verdissement des aires de stationnement non couvertes est imposé à raison d'au moins un arbre de haute tige, ou 2 arbres de jet moyen (voir Lexique) pour 4 places de stationnement, en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité…).

ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.
Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :
- tout projet de construction nouvelle ;
- toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'un projet de construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places de stationnement s'effectue au prorata de chaque destination.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.
Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher :

a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m² de surface de plancher : 160/50 = 3,2.
Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.

b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m² de surface de plancher : 190/50 = 3,8.
Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.

Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	Nouvelles constructions : 1 place / 35m² de surface de plancher Constructions existantes : 1 place / 35m² de surface de plancher nouvellement créée Pour toute division de logements existants, 1 place/pour tout logement créé	Pour les nouvelles constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Commerces et activités de services	Non réglementé.	
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

Normes de stationnement des deux-roues

Les projets doivent respecter les dispositions du code de la construction et de l'habitation relative à l'obligation de stationnement sécurisé pour les vélos. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. […]. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis
- pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, un établissement de spectacles l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis.

Equipements et réseaux

ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a/ Dispositions générales

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des voies et accès doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.
Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut donc être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

b/ Desserte

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

c/ Accès

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de15% en tout point dans l'axe de la voie. Pour les rampes d'accès en sous-sol, le pourcentage maximal de la pente sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie

ARTICLE UA 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

a/ Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.
Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

b/ Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Sauf disposition contraire du règlement de zone, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

c/ Dispositions relatives à la gestion des eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
Vidange des piscines
Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles ; les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. Les eaux issues de la piscine et des autres surfaces imperméabilisées seront soit conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs, soit vidangées par un professionnel.

d/ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les aménagements devront respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU et les dispositions réglementaires précisées en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2).

e/ Dispositions relatives au raccordement électrique

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante. Si elles ne sont réalisées en souterrain, les installations doivent être conçues de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

f/ Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

CHAPITRE 2 : ZONE UB

La **zone UB** correspond aux zones à dominante d'habitat et d'équipements collectifs de la commune. Elle concerne également les espaces privilégiés en termes de renouvellement urbain.
Elle comprend les **secteurs**
UBa, relatif à la place Charles de Gaulle ;
UBb, relatif au quartier des coquelicots ;
UBc, relatif au site de la gendarmerie ;
UBd, relatif au secteur des Lecques.

Cette zone est pour partie concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions de préservation, de mise en valeur et d'aménagement envisageables : les règles définies ci-après complètent et précisent les dispositions des OAP.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UB sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre II relatif aux dispositions générales.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites, autorisées** ou **sous conditions**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UB et ses secteurs hors UBd	UBd
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		

	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt	[1]	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Sont autorisés sous conditions :

1- Les entrepôts sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites** ou **sous conditions.**

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	UB et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	
Ouverture de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	[1]
Affouillements et exhaussements du sol	[2]

Sont autorisés sous conditions :

1- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

Les occupations et utilisations admises dans la zone devront, en outre, respecter les principes et conditions définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou Orientations Thématiques dans les secteurs concernés.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques, tel que définis en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 3).

ARTICLE UB 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Dans le secteur UBb, les rez-de-chaussées ne pourront accueillir de logements et seront affectés aux destinations de commerce et autres activés (services, bureaux, etc.) autorisées à l'article UB 2 et compatibles avec la destination de logement qui est admise aux étages supérieurs.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

4.1 Emprise au sol des constructions

Zone UB et secteur et UBb :
L'emprise au sol des constructions, telle que définie dans les dispositions générales, ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.
Afin de limiter les consommations en eau, l'emprise des bassins de piscine est limitée à 25m².

Secteur UBa, UBc et UBd :
Non réglementée.
Afin de limiter les consommations en eau, l'emprise des bassins de piscine est limitée à 25m².

4.2 Hauteur des constructions

Zone UB et secteurs UBa et UBb :
La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :
- 9 mètres de hauteur absolue à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage. La hauteur est portée à 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage lorsque ce niveau supplémentaire représente moins de 50 % de l'emprise au sol totale des bâtiments ;
- 12 mètres de hauteur absolue à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

Secteur UBc :
La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder 12 mètres de hauteur absolue à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

Secteur UBd :
La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder 12 mètres de hauteur à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage.
La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UB
Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
- 15 mètres de l'alignement de l'axe de la RDN8 et de la RD 559b ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées ;
- dans le **secteur UBa**, où les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul maximum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ;
- **dans le secteur UBc,** où le nu de la façade des bâtiments peut être implanté en recul d'au moins 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;

- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre à condition que l'extension s'effectue dans le prolongement de la façade existante sans empiéter davantage sur la marge de recul ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur UBd :

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :
- 20 mètres de l'axe de la RD226 ;
- 15 mètres de l'axe de la RD559b ;

et à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

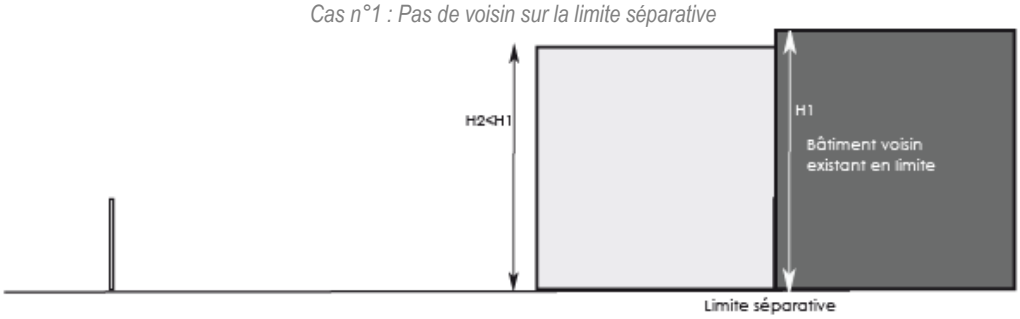
4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Dans la zone UB et les secteurs UBa, UBb et UBc :

Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la demie-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois l'implantation sur la limite séparative est autorisée :
- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faîtage à l'intérieur de la marge de recul définir à l'alinéa précédent ;
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre à condition que l'extension s'effectue dans le prolongement de la façade existante sans empiéter davantage sur la marge de recul ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Cas n°1 : Pas de voisin sur la limite séparative



Cas n°2 : Présence d'un bâtiment voisin d'existence légale sur la limite séparative

Illustration

Des implantations différentes peuvent être admises :
- pour les piscines (et leur locaux techniques) et les terrasses dont le recul est ramené à 2 mètres ;
- dans le **secteur UBa** les constructions peuvent être implantées en limites séparatives
- dans le **secteur UBc** où les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 2 mètres ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur UBd :

Les bâtiments peuvent être implantés :
- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ;

- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre au moins égale à la moitié de la différence de hauteur (mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel) entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans être inférieure à 4 mètres

4.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementée.

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

5.1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.
Pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme délimité sur les documents graphiques sont, en outre, applicables les dispositions de l'article DG4 2.
Dans le secteur UBd, L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain. Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités.

5.2 Couvertures

Les toitures seront simples, généralement à deux pans symétriques. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 %.
Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal », vieilles ou vieillies. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites. Les tuiles mécaniques, plates et romanes sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

A l'exception du secteur UBd, des toitures à un pan ou à plus de deux pans sont autorisées :
- dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de deux voies ;
- dans le prolongement de toitures existantes.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière et ouvertures en terrasse tropézienne, dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 30% d'un pan de toiture dans la zone UB et les secteurs UBa, UBb et UBc et 50% dans le secteur UBd, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.

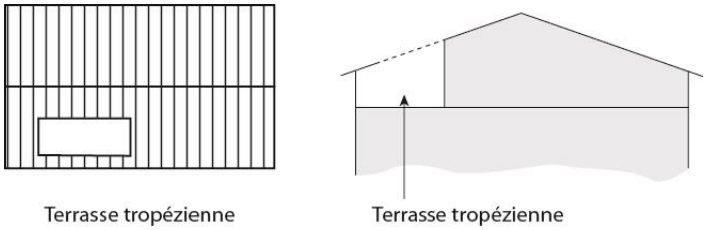


Illustration de la « tropézienne »

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon. La corniche ou la génoise doit être en retrait de l'égout du toit dont la dernière tuile devra être apparente.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches de cheminée doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

Les superstructures apparentes d'ascenseurs sont interdites.

Dans le secteur UBc, les toitures terrasses végétalisées ne sont autorisées que pour les bâtiments ou partie de bâtiments à usage de logements limités au rez-de-chaussée.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

La récupération des eaux pluviales du toit y compris la tropézienne, le cas échéant, est obligatoire par gouttière pendante en zinc se jetant dans le caniveau. Les conduits d'évacuation des eaux de pluie seront positionnés verticalement et au plus près des angles de façades.

5.3 Façades

Revêtements

Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin ou lissé, revêtus éventuellement d'une peinture minérale.
Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.). Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie.
Pour les façades en pierres apparentes ou les chaînages d'angle en pierre, les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

Ouvertures - menuiseries

Les ouvertures ne pourront être obturées que par des volets persiennes ou plein, sans barre ni écharpe ou des volets roulants. Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie/ à annexer). Les menuiseries vernies ou peintes ton bois sont interdites.
Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la même couleur que les menuiseries.

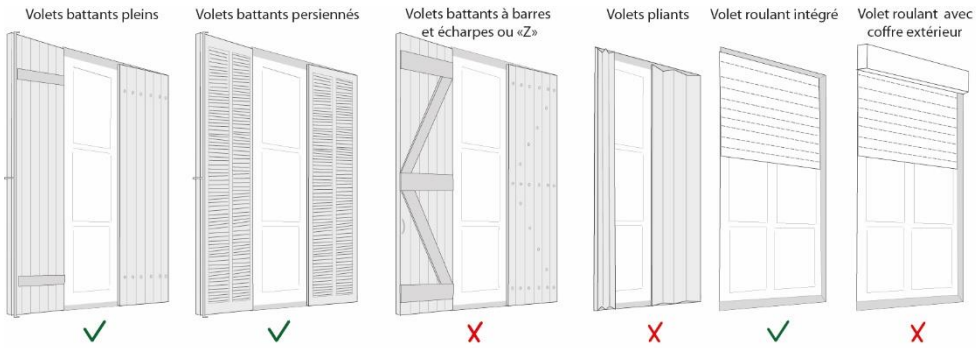


Illustration : Volets

Façades et devantures commerciales

Elles doivent respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent et tenir compte de l'aspect général de la rue. Une entrée d'immeuble doit être conservée ou recréée.

Les dispositifs de fermeture doivent être ajourés et dissimulés dans la disposition générale de la façade. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (rideaux de fer…) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits sont autorisés, de couleur unie et mate.

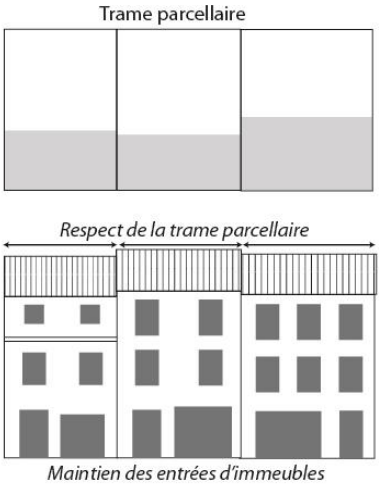


Illustration : Devantures commerciales, trame parcellaire et entrées

Balcon

La création de balcon n'est pas autorisée sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne pourront excéder 1 mètre à compter du nu de la façade.

Garde corps et grilles

Les garde corps et grilles de protection seront ajourés, composés de dispositifs à claire voie en ferronnerie ou armature métallique. Ils seront en concordance avec le style architectural et la composition de la façade. Dans la zone UB et les secteur UBa, ils s'inspireront des ferronneries traditionnelles. Les barreaudages horizontaux et obliques ainsi que les plaques perforées sont interdits. Les colonnettes, claustras décoratifs et pavés de verres sont interdits. Dans tous les cas, les gardes corps pleins ou en maçonnerie sont proscrits.

5.4 Autres dispositifs et éléments techniques

Pergolas : les charpentes en bois seront de section massive. Les bois ronds de fort diamètre sont recommandés.

Antennes : Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades sur rue et doivent être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs…).

Autres équipements :

Les équipements d'énergies renouvelables et de rafraîchissement seront obligatoirement intégrés dans l'architecture du bâtiment

Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible de l'espace public, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).

Les gaines d'aération et d'évacuation sont interdites sur les façades visibles des voies et emprises publiques.

Les éléments de superstructure ne doivent pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone…) seront intégrés dans la façade ou la clôture : ils seront soit encastrés dans la façade ou la clôture maçonnée et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie, soit habillés d'un volet de teinte grise et intégrés à la haie le cas échéant.

Les emplacements réservés aux containers de collecte sélective, s'ils ne sont pas intégrés au bâtiment, seront dissimulés de la vue depuis l'espace public.

5.5 Clôtures

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et portails doivent être de forme simple et de style homogène. Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont autorisées, seront en pierre ou enduits de finition fine (lissé).

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Dans la zone UB et les secteurs UBa et UBb, les clôtures sur voies et emprises publiques et sur les limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur bahut (hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie (barreaux droits verticaux) ou d'un grillage sur une hauteur maximale totale (mur bahut + grille ou grillage) de 2,00 mètres. Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale ;
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans le secteur UBc, les clôtures ne dépasseront pas 2,20 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'un grillage ou d'éléments en serrurerie opaque.

Dans le secteur UBd, elles seront constituées :

- soit d'une haie vive d'essences variées adaptées au climat méditerranéen éventuellement doublé d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut (hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètre) surmonté d'une grille ou d'un grillage sur une hauteur maximale totale (mur bahut + grille ou grillage) de 2,00 mètres. Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété sans toutefois excéder 2 mètres.
Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique. Les murs ou murets devront être équipés de barbacanes de largeur minimale de 0,5 mètre disposées tous les 1,5 mètre. Elles pourront également être constituées d'un grillage et/ou de végétation (espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives).
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

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

6.1- Dispositions générales

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
Les coupes et abattages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement (Chapitre 4 du Titre II).
Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.
L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.
Les citernes (gaz, mazout, …), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires, s'ils ne sont pas à l'intérieur de la construction, seront enterrés ou implantés de manière à ne pas être visibles du domaine public.
Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes...).
Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

6.2- Mise en œuvre du verdissement

Les espaces libres pour lesquels sont définis des coefficients sont des espaces végétalisés en pleine terre, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et des accès.
La surface de ces espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être et au moins égale à 20% de la superficie totale du terrain **dans la zone UB et les secteurs UBb et UBd.**

Dans le secteur UBc, les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers. Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.
Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.
Pour mettre en œuvre le verdissement, les espaces libres (à végétaliser) doivent comporter au moins un arbre de haute tige, ou deux arbres de jet moyen (voir Lexique) par tranche de 100 m² du terrain d'espace libre du projet.
Les aires de stationnement non couvertes devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (ou deux arbres de jet moyen) pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

6.3- Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence locale adaptée au sol et au climat.

ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.
Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :
- tout projet de construction nouvelle ;
- toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'un projet de construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places de stationnement s'effectue au prorata de chaque destination.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.
Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher :
a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m² de surface de plancher : 160/50 = 3,2.
Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.
b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m² de surface de plancher : 190/50 = 3,8.
Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.

Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	Zone UB et secteurs UBa, UBb et UBd: 1 place / 60m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements. Secteur UBc : 1,5 place par logement au minimum.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier : 1 place/ 3 chambres Commerces : 1 place/40m² de surface de plancher	

Destination	Norme imposée	Dispositions particulières
	Autres : 1 place/80m² de surface de plancher	
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	
5. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Bureaux : 1 place/35m² de surface de plancher Autres : 1 place/80m² de surface de plancher	

Normes de stationnement des deux-roues

Les projets doivent respecter les dispositions du code de la construction et de l'habitation relative à l'obligation de stationnement sécurisé pour les vélos. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. […]. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis
- pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, un établissement de spectacles l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis.

Equipements et réseaux

ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a/ Dispositions générales

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des voies et accès doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

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

b/ Desserte

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large.

c/ Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours. Une aire de retournement aux dimensions adaptées sera obligatoire pour toute impasse de plus de 60 m.
Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de15% en tout point dans l'axe de la voie. Pour les rampes d'accès en sous-sol, le pourcentage maximal de la pente sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie
En particulier, tout nouvel accès direct sur la RDN8 est interdit sauf pour permettre l'amélioration ou le regroupement d'accès plus dangereux.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UB 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

a/ Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.
Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

b/ Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Sauf disposition contraire du règlement, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

c/ Dispositions relatives à la gestion des eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Vidange des piscines

Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles ; les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. Les eaux issues de la piscine et des autres surfaces imperméabilisées seront soit conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs, soit vidangées par un professionnel.

d/ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter

le temps de concentration de ces eaux. Les aménagements devront respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU et les dispositions réglementaires précisées en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2).

e/ Dispositions relatives au raccordement électrique

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante. Si elles ne sont réalisées en souterrain, les installations doivent être conçues de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

f/ Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

CHAPITRE 3 : ZONE UC

La **zone UC** correspond aux quartiers à dominante pavillonnaire de moyenne densité. Elle concerne également les espaces présentant un potentiel en termes de renouvellement urbain.
Elle comprend le secteur **UCa,** dont les capacités de renouvellement sont plus limitées.

Cette zone est pour partie concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les conditions de préservation, de mise en valeur et d'aménagement envisageables : les règles définies ci-après complètent et précisent les dispositions de l'OAP.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UC sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites, autorisées** ou **sous conditions**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UC et ses secteurs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	[1]
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	[2]
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	[3]
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	

	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	[4]
	Centre de congrès et d'exposition	

Sont autorisés sous conditions :

1- Les activités de restauration sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et dans la limite de 100 m² de SDP.

2- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

3- Les autres hébergements touristiques sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour les usagers ou habitants et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

4- Les bureaux sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour les usagers ou habitants et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

ARTICLE UC 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites** ou **sous conditions.**

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	UC et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	
Ouverture de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	[1]
Affouillements et exhaussements du sol	[2]

Sont autorisés sous conditions :

1- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

Les occupations et utilisations admises dans la zone devront, en outre, respecter les principes et conditions définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou Orientations Thématiques dans les secteurs concernés. *Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques, tel que définis en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 3).*

ARTICLE UC 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2, Article DG2.1).

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UC 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, telle que définie dans les dispositions générales, ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le secteur UCa.

En UC et UCa, afin de limiter les consommations en eau, l'emprise des bassins de piscine est limitée à 25m².

4.2 Hauteur des constructions

La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :
- 9 mètres de hauteur absolue à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage de hauteur absolue pour les autres destinations.
- à l'exception du secteur UCa, la hauteur peut être portée à 9 mètres de hauteur absolue à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
- 15 mètres de l'alignement de l'axe de la RDN8, de la RD 559b et de la RD 26 ;
- 2 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre à condition que l'extension s'effectue dans le prolongement de la façade existante sans empiéter davantage sur la marge de recul ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

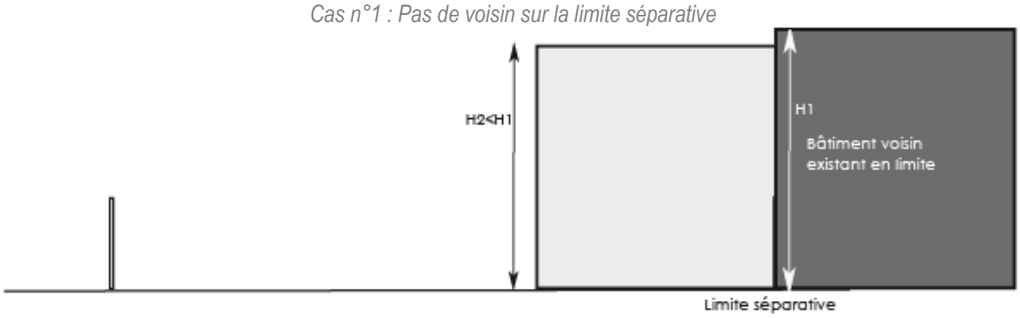
Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- dans le cas de constructions d'annexes nouvelles n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faîtage à l'intérieur de la marge de recul définir à l'alinéa précédent ;
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite ;
- pour l'extension ou la surélévation d'une construction existante située à une distance moindre à condition que l'extension s'effectue dans le prolongement de la façade existante sans empiéter davantage sur la marge de recul ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les piscines et les terrasses dont le recul est ramené à 2 mètres.

Cas n°1 : Pas de voisin sur la limite séparative



Cas n°2 : Présence d'un bâtiment voisin d'existence légale sur la limite séparative

Illustration

4.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

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

5.1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.
Pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme délimité sur les documents graphiques sont, en outre, applicables les dispositions de l'article DG4 2.

5.2 Implantation et murs de soutènement

L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs.

Le projet doit s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en s'appuyant sur les terrasses existantes ou en modelant des terrasses soutenues par des murs (en pierre ou enduit ton pierre). Les enrochements, enrochements cyclopéens et les merlons sont interdits. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre et la largeur de terrain entre deux murs de soutènement doit être au moins égale à 1 mètre. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.
Les talus doivent être traités en pente douce.

5.3 Couvertures

Les toitures seront simples, généralement à deux pans symétriques. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 %.
Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal », vieilles ou vieillies. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites. Les tuiles mécaniques, plates et romanes sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Des toitures à un pan ou à plus de deux pans sont autorisées :
-dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de deux voies ;
-dans le prolongement de toitures existantes.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière et ouvertures en terrasse tropézienne, dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 30% d'un pan de toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.

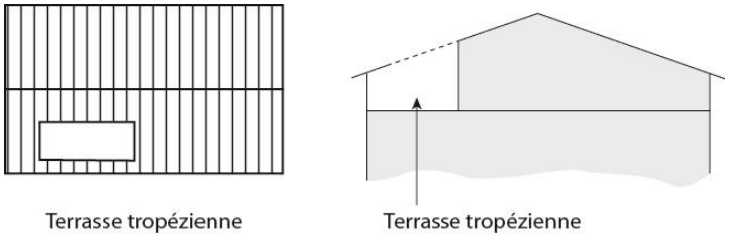


Illustration de la « tropézienne »

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon. La corniche ou la génoise doit être en retrait de l'égout du toit dont la dernière tuile devra être apparente.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches de cheminée doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

Les superstructures apparentes d'ascenseurs sont interdites.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

La récupération des eaux pluviales du toit y compris la tropézienne, le cas échéant, est obligatoire par gouttière pendante en zinc se jetant dans le caniveau. Les conduits d'évacuation des eaux de pluie seront positionnés verticalement et au plus près des angles de façades.

5.4 Façades

Revêtements

Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin ou lissé, revêtus éventuellement d'une peinture minérale.

Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.). Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie.

Pour les façades en pierres apparentes ou les chaînages d'angle en pierre, les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

Ouvertures - menuiseries

Les ouvertures ne pourront être obturées que par des volets persiennés ou plein, sans barre ni écharpe ou des volets roulants. Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie/ à annexer). Les menuiseries vernies ou peintes ton bois sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la même couleur que les menuiseries.

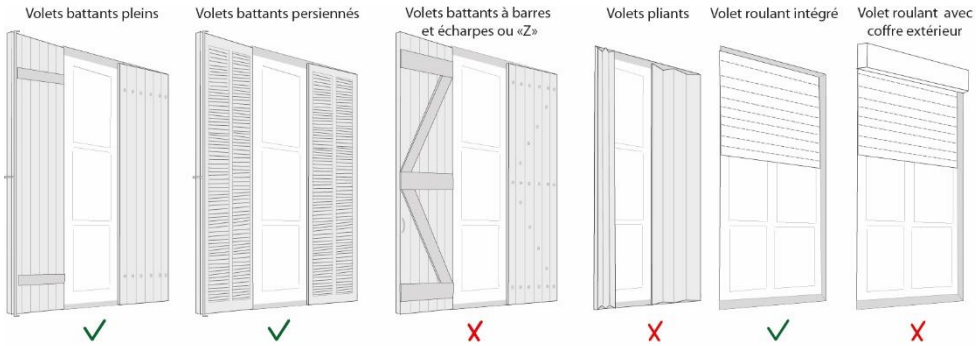


Illustration : Volets

Façades et devantures commerciales

Elles doivent respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent et tenir compte de l'aspect général de la rue. Une entrée d'immeuble doit être conservée ou recréée.

Les dispositifs de fermeture doivent être ajourés et dissimulés dans la disposition générale de la façade. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (rideaux de fer…) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits sont autorisés, de couleur unie et mate.

Garde corps et grilles

Les garde corps et grilles de protection seront ajourés, composés de dispositifs à claire voie en ferronnerie ou armature métallique. Ils seront en concordance avec le style architectural et la composition de la façade. Ils s'inspireront des ferronneries traditionnelles. Les barreaudages horizontaux et obliques ainsi que les plaques perforées sont interdits. Les colonnettes, claustras décoratifs et pavés de verres sont interdits. Dans tous les cas, les gardes corps pleins ou en maçonnerie sont proscrits.

5.5 Autres dispositifs et éléments techniques

Pergolas : les charpentes en bois seront de section massive. Les bois ronds de fort diamètre sont recommandés.

Antennes : Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades sur rue et doivent être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs…).

Autres équipements :

Les équipements d'énergies renouvelables et de rafraîchissement seront obligatoirement intégrés dans l'architecture du bâtiment

Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible de l'espace public, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).
Les gaines d'aération et d'évacuation sont interdites sur les façades visibles des voies et emprises publiques.
Les éléments de superstructure ne doivent pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.
Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone…) seront intégrés dans la façade ou la clôture : ils seront soit encastrés dans la façade ou la clôture maçonnée et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie, soit habillés d'un volet de teinte grise et intégrés à la haie le cas échéant.
Les emplacements réservés aux containers de collecte sélective, s'ils ne sont pas intégrés au bâtiment, seront dissimulés de la vue depuis l'espace public.

5.6 Clôtures

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et portails doivent être de forme simple et de style homogène. Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).
Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont autorisées, seront en pierre ou enduits de finition fine (lissé), de teinte proche du sol naturel, des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie).
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit d'une haie vive d'essences variées adaptées au climat méditerranéen éventuellement doublé d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut (hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètre) surmonté d'une grille ou d'un grillage sur une hauteur maximale totale (mur bahut + grille ou grillage) de 2,00 mètres. Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale ;
- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre.

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées :

- soit d'une haie vive d'essences variées adaptées au climat méditerranéen éventuellement doublé d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,60 mètre) surmonté d'une grille ou d'un grillage sur une hauteur maximale totale (mur bahut + grille ou grillage) de 2,00 mètres. Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale ;
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique. Les murs ou murets devront être équipés de barbacanes de largeur minimale de 0,5 mètre disposées tous les 1,5 mètre. Elles pourront également être constituées d'un grillage et/ou de végétation (espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives).

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

6.1- Dispositions générales

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
Les coupes et abattages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement (Chapitre 4 du Titre II).
Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.
Les citernes (gaz, mazout, …), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires, s'ils ne sont pas à l'intérieur de la construction, seront enterrés ou implantés de manière à ne pas être visibles du domaine public.
Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes...).

6.2- Mise en œuvre du verdissement

Les espaces libres pour lesquels sont définis des coefficients sont des espaces végétalisés en pleine terre, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et des accès.
La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être et au moins égale à 30% de la superficie totale du terrain.
Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.
Pour mettre en œuvre le verdissement, les espaces libres (à végétaliser) doivent comporter au moins un arbre de haute tige, ou 2 arbres de jet moyen (voir Lexique) par tranche de 100 m² du terrain d'espace libre du projet.
Les aires de stationnement non couvertes devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (ou deux arbres de jet moyen) pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.
Dans les opérations d'ensemble et en secteur UCa, les espaces verts communs doivent représenter au moins 20 % de la surface du terrain de l'opération. Ils seront notamment constitués par le traitement paysager de l'ensemble, participant à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...). Ils peuvent également être constitués par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés avec des arbres de haute tige.

6.3- Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

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

ARTICLE UC 7 – STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.
Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :
- tout projet de construction nouvelle ;
- toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'un projet de construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places de stationnement s'effectue au prorata de chaque destination.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.
Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher :

a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m² de surface de plancher : 160/50 = 3,2.
Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.

b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m² de surface de plancher : 190/50 = 3,8.
Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.

Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 60m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	
5. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Bureaux : 1 place/35m² de surface de plancher Autres : 1 place/80m² de surface de plancher	

Normes de stationnement des deux-roues

Les projets doivent respecter les dispositions du code de la construction et de l'habitation relative à l'obligation de stationnement sécurisé pour les vélos. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. […]. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis.

Equipements et réseaux

ARTICLE UC 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a/ Dispositions générales

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des voies et accès doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

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

b/ Desserte

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large.

c/ Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
En particulier, tout nouvel accès direct sur la RDN8 est interdit sauf pour permettre l'amélioration ou le regroupement d'accès plus dangereux.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours. Une aire de retournement aux dimensions adaptées sera obligatoire pour toute impasse de plus de 60 m.
Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de15% en tout point dans l'axe de la voie. Pour les rampes d'accès en sous-sol, le pourcentage maximal de la pente sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie

ARTICLE UC 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

a/ Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.
Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

b/ Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Sauf disposition contraire du règlement de zone, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

c/ Dispositions relatives à la gestion des eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Vidange des piscines

Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles ; les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. Les eaux issues de la piscine et des autres surfaces imperméabilisées seront soit conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs, soit vidangées par un professionnel.

d/ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les aménagements devront respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU et les dispositions réglementaires précisées en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2).

e/ Dispositions relatives au raccordement électrique

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante. Si elles ne sont réalisées en souterrain, les installations doivent être conçues de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

f/ Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

CHAPITRE 4 : ZONE UD

La **zone UD** correspond à une zone majoritairement résidentielle dont la situation au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales justifie le maintien d'un tissu urbain aéré.
Elle comprend un secteur UDa.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UD sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **sous conditions**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UD et ses secteurs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	[1]
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	[2]
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	[3]
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	[3]
	Autres équipements recevant du public	[3]
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	

	Bureau	[4]
	Centre de congrès et d'exposition	

Sont autorisés sous conditions :

1 - Les activités de restauration sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et dans la limite de 100 m² SDP.

2- Les autres hébergements touristiques sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour les usagers ou habitants et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

3- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics concernant les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et autres établissements, les équipements sportifs et les autres établissements recevant du public sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'ils ne génèrent pas de nuisance pour les usagers ou habitants et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

4- Les bureaux sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'ils ne génèrent pas de nuisance pour les usagers ou habitants et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

ARTICLE UD 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites** ou **sous conditions.**

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	UD et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	
Ouverture de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	[1]
Affouillements et exhaussements du sol	[2]

Sont autorisés sous conditions :

1 -Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

Les occupations et utilisations admises dans la zone devront, en outre, respecter les principes et conditions définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou Orientations Thématiques dans les secteurs concernés.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques, tel que définis en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 3).

ARTICLE UD 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2, Article DG2 1).

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UD 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, telle que définie dans les dispositions générales, ne doit pas excéder 25% de la superficie de l'unité foncière.
Dans le secteur Uda, l'emprise au sol est limitée à 12%.

En UD et Uda, afin de limiter les consommations en eau, l'emprise des bassins de piscine est limitée à 25m².

4.2 Hauteur des constructions

La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :
- 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage de hauteur absolue pour les autres destinations dans la zone UD ;
- 3,50 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faîtage dans le secteur UDa.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
- 25 mètres de l'alignement de l'axe de la RDN8 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées :
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre à condition que l'extension s'effectue dans le prolongement de la façade existante sans empiéter davantage sur la marge de recul ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres.
Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif et services publics.

4.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Zone UD :
Non réglementé.

Secteur UDa :
La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et bassins d'agrément, ainsi qu'aux bâtiments annexes (garage, abri de véhicule non clos, pool house, abri de jardin, constructions enterrées…) non accolés au bâtiment principal et dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m².

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

5.1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.
Pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme délimité sur les documents graphiques sont, en outre, applicables les dispositions de l'article DG4 2.

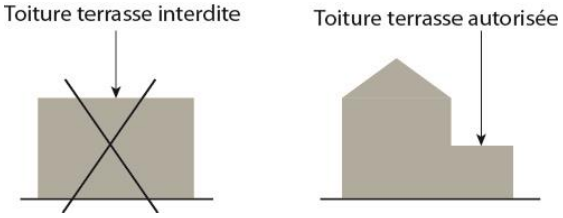
5.2 Implantation et murs de soutènement

L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs.
Le projet doit s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en s'appuyant sur les terrasses existantes ou en modelant des terrasses soutenues par des murs (en pierre ou enduit ton pierre). Les enrochements, enrochements cyclopéens et les merlons sont interdits. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre et la largeur de terrain entre deux murs de soutènement doit être au moins égale à 1 mètre. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.
Les talus doivent être traités en pente douce.

5.3 Couvertures

Les toitures seront simples, généralement à deux pans symétriques. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 %.
Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal », vieilles ou vieillies. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites. Les tuiles mécaniques, plates et romanes sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Les toitures-terrasses sont interdites exceptées lorsqu'il s'agit de créer une terrasse en étage sur des pièces de niveau inférieur et accessible du niveau supérieur.



Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière et ouvertures en terrasse tropézienne, dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 30% d'un pan de toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de

ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.

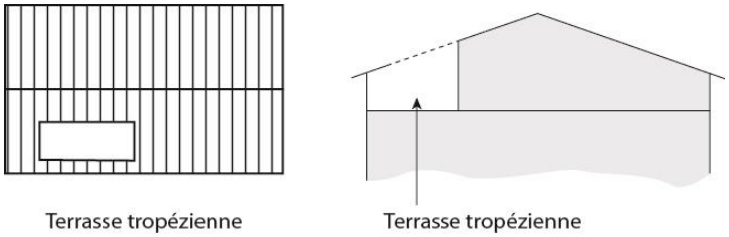


Illustration de la « tropézienne »

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon. La corniche ou la génoise doit être en retrait de l'égout du toit dont la dernière tuile devra être apparente.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches de cheminée doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

La récupération des eaux pluviales du toit y compris la tropézienne, le cas échéant, est obligatoire par gouttière pendante en zinc. Les conduits d'évacuation des eaux de pluie seront positionnés verticalement et au plus près des angles de façades.

5.4 Façades

Revêtements

Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin, revêtus éventuellement d'une peinture minérale.
Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.). Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie.
Pour les façades en pierres apparentes ou les chaînages d'angle en pierre, les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

Ouvertures - menuiseries

Les ouvertures ne pourront être obturées que par des volets persiennés ou plein, sans barre ni écharpe ou des volets roulants. Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie/ à annexer). Les menuiseries vernies ou peintes ton bois sont interdites.
Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la même couleur que les menuiseries.

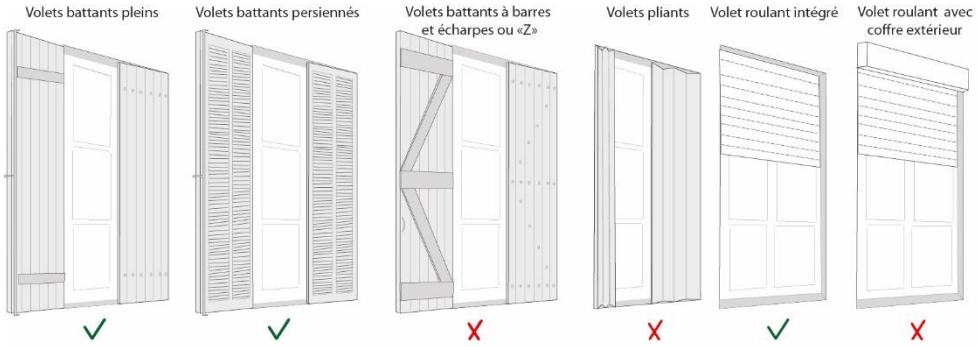


Illustration : Volets

Garde corps et grilles

Les garde corps et grilles de protection seront ajourés, composés de dispositifs à claire voie en ferronnerie ou armature métallique. Ils seront en concordance avec le style architectural et la composition de la façade. Ils s'inspireront des ferronneries traditionnelles. Les barreaudages horizontaux et obliques ainsi que les plaques perforées sont interdits. Les colonnettes, claustras décoratifs et pavés de verres sont interdits. Dans tous les cas, les gardes corps pleins ou en maçonnerie sont proscrits.

5.5 Autres dispositifs et éléments techniques

Pergolas : les charpentes en bois seront de section massive. Les bois ronds de fort diamètre sont recommandés.

Antennes : Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades sur rue et doivent être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs…).

Autres équipements :

Les équipements d'énergies renouvelables et de rafraîchissement seront obligatoirement intégrés dans l'architecture du bâtiment

Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible de l'espace public, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).

Les gaines d'aération et d'évacuation sont interdites sur les façades visibles des voies et emprises publiques.

Les éléments de superstructure ne doivent pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone…) seront intégrés dans la façade ou la clôture : ils seront soit encastrés dans la façade ou la clôture maçonnée et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie, soit habillés d'un volet de teinte grise et intégrés à la haie le cas échéant.

Les emplacements réservés aux containers de collecte sélective, s'ils ne sont pas intégrés au bâtiment, seront dissimulés de la vue depuis l'espace public.

5.6 Clôtures

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et portails doivent être de forme simple et de style homogène. Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.…).

Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont autorisées, seront en pierre ou enduits de finition fine (lissé), de teinte proche du sol naturel, des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie).

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures sur voies et emprises publiques et sur les limites séparatives seront constituées :

- soit d'une haie vive d'essences variées adaptées au climat méditerranéen éventuellement doublé d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,60 mètre) surmonté d'une grille ou d'un grillage sur une hauteur maximale totale (mur bahut + grille ou grillage) de 2,00 mètres. Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété sans toutefois excéder 2 mètres.
Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique. Les murs ou murets devront être équipés de barbacanes de largeur minimale de 0,5 mètre disposées tous les 1,5 mètre. Elles pourront également être constituées d'un grillage et/ou de végétation (espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives).

En outre, dans le secteur UDa, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre et la largeur de terrain entre deux murs de soutènement doit être au moins égale à 1 mètre. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.
Lorsque le mur de soutènement est situé le long d'une voie ou emprise publique ou en limite séparative de propriété, considéré comme un clôture, il ne pourra qu'être surmonté d'une grille ou d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie d'essences variées adaptées au climat méditerranéen.

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

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

6.1- Dispositions générales

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
Les coupes et abattages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement (Chapitre 4 du Titre II).
Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.
L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.
Les citernes (gaz, mazout, …), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires, s'ils ne sont pas à l'intérieur de la construction, seront enterrés ou implantés de manière à ne pas être visibles du domaine public.
Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes...).

6.2- Mise en œuvre du verdissement

Les espaces libres pour lesquels sont définis des coefficients sont des espaces végétalisés en pleine terre, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et des accès.
La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être et au moins égale à 50% de la superficie totale du terrain.
Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.
Pour mettre en œuvre le verdissement, les espaces libres (à végétaliser) doivent comporter au moins un arbre de haute tige, ou 2 arbres de jet moyen (voir Lexique) par tranche de 100 m² du terrain d'espace libre du projet.
Les aires de stationnement non couvertes devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (ou deux arbres de jet moyen) pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.
Dans les opérations d'ensemble, les espaces verts communs doivent représenter au moins 20 % de la surface du terrain de l'opération. Ils seront notamment constitués par le traitement paysager de l'ensemble, participant à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention, ...). Ils peuvent également être constitués par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés avec des arbres de haute tige.

6.3- Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

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

ARTICLE UD 7 – STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.
Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :
- tout projet de construction nouvelle ;
- toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'un projet de construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places de stationnement s'effectue au prorata de chaque destination.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.
Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher :

a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m² de surface de plancher : 160/50 = 3,2.
Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.

b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m² de surface de plancher : 190/50 = 3,8.
Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.

Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 60m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Commerce et activité de service	Sans objet	
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	
5. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Sans objet	

Normes de stationnement des deux-roues

Les projets doivent respecter les dispositions du code de la construction et de l'habitation relative à l'obligation de stationnement sécurisé pour les vélos. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur

du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. […]. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis.

Equipements et réseaux

ARTICLE UD 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a/ Dispositions générales

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des voies et accès doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.
Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut donc être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

b/ Desserte

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large.

c/ Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
En particulier, tout nouvel accès direct sur la RDN8 est interdit sauf pour permettre l'amélioration ou le regroupement d'accès plus dangereux.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours. Une aire de retournement aux dimensions adaptées sera obligatoire pour toute impasse de plus de 60 m.
Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de15% en tout point dans l'axe de la voie. Pour les rampes d'accès en sous-sol, le pourcentage maximal de la pente sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie.

ARTICLE UD 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

a/ Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.
Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

b/ Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Sauf disposition contraire du règlement de zone, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

c/ Dispositions relatives à la gestion des eaux usées

Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Vidange des piscines

Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles ; les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. Les eaux issues de la piscine et des autres surfaces imperméabilisées seront soit conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs, soit vidangées par un professionnel.

d/ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les aménagements devront respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU et les dispositions réglementaires précisées en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2).

e/ Dispositions relatives au raccordement électrique

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante. Si elles ne sont réalisées en souterrain, les installations doivent être conçues de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

f/ Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

CHAPITRE 5 : ZONE UE

La **zone UE** correspond aux espaces réservés aux activités économiques.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UE sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **sous conditions**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	[1]
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	[2]
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Sont autorisés sous conditions :

1- Les réhabilitations ou reconstructions à l'identique des logements existants à la date d'entrée en vigueur du PLU).
2- Les autres établissements recevant du public sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'ils ne génèrent pas de nuisance pour les usagers ou habitants et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites** ou **sous conditions.**

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	UE
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	
Ouverture de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	[1]
Affouillements et exhaussements du sol	[2]

Sont autorisés sous conditions :

1- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
2- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

Les occupations et utilisations admises dans la zone devront, en outre, respecter les principes et conditions définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou Orientations Thématiques dans les secteurs concernés.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques, tel que définis en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 3).

ARTICLE UE 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UE 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, telle que définie dans les dispositions générales, ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

4.2 Hauteur des constructions

La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.
La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :
- 30 mètres de l'alignement de l'axe de la RDN8 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
Des implantations différentes pourront être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementée.

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

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

5.1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

5.2 Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à deux pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise :
- entre 25 et 35% pour les couvertures en tuiles,
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Les bâtiments couverts en tuiles le seront avec des tuiles rondes « canal » ou assimilées. Les autres couvertures seront de tonalité sombre. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises pour répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

5.3 Façades – revêtements – ouvertures

Les enduits seront frotassés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).
Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, de couleur neutre, de tonalité claire Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

5.4 Clôtures

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et portails doivent être de forme simple et de style homogène.
Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont autorisées, seront en pierre ou enduits de finition fine (lissé), de teinte proche du sol naturel, des deux côtés.
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.
Les clôtures seront constituées d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

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

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

6.1- Dispositions générales

Les espaces à mettre en valeur et à requalifier au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement (Chapitre 4 du Titre II).
Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci. Ils devront faire l'objet d'un traitement spécifique :

- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades ;
- haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.
Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.
Les citernes (gaz, mazout, …), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires, s'ils ne sont pas à l'intérieur de la construction, seront enterrés ou implantés de manière à ne pas être visibles du domaine public.

6.2- Mise en œuvre du verdissement

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.
Les aires de stationnement non couvertes devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (ou deux arbres de jet moyen) pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UE 7 – STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.
Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :
- tout projet de construction nouvelle ;
- toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'un projet de construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places de stationnement s'effectue au prorata de chaque destination.
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.
Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher :

a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m² de surface de plancher : 160/50 = 3,2.
Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.

b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m² de surface de plancher : 190/50 = 3,8.
Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.

Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme imposée
1. Habitation	Sans objet
2. Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier : 1 place/ chambre Commerces : 1 place/ 35 m² de surface de plancher Autres : 1 place/ 80m² de surface de plancher
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.
5. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Bureaux : 1 place/ 35m² de surface de plancher Entrepôts : 1 place/ 400 m² de surface de plancher Autres : 1 place/80m² de surface de plancher

Normes de stationnement des deux-roues

Les projets doivent respecter les dispositions du code de la construction et de l'habitation relative à l'obligation de stationnement sécurisé pour les vélos. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. […]. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis
- pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, un établissement de spectacles l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis.

Equipements et réseaux

ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a/ Dispositions générales

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des voies et accès doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.
Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut donc être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

b/ Desserte

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large.

c/ Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
En particulier, tout nouvel accès direct sur la RDN8 est interdit sauf pour permettre l'amélioration ou le regroupement d'accès plus dangereux.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours. Une aire de retournement aux dimensions adaptées sera obligatoire pour toute impasse de plus de 60 m.
Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de15% en tout point dans l'axe de la voie. Pour les rampes d'accès en sous-sol, le pourcentage maximal de la pente sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie.

ARTICLE UE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

a/ Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.
Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

b/ Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Sauf disposition contraire du règlement de zone, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

c/ Dispositions relatives à la gestion des eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

d/ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les aménagements devront respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU et les dispositions réglementaires précisées en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2).

e/ Dispositions relatives au raccordement électrique

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante. Si elles ne sont réalisées en souterrain, les installations doivent être conçues de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

f/ Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

CHAPITRE 6 : ZONE US

La **zone US** est une zone réservée aux équipements sportifs et de loisirs.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone US sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE US 1 – DESTINATION, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES, AUTORISEES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites** ou **autorisées**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	US
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

ARTICLE US 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites** ou **sous conditions.**

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	US
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	
Ouverture de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements et exhaussements du sol	[1]

Sont autorisés sous conditions :

1- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dûment autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

Les occupations et utilisations admises dans la zone devront, en outre, respecter les principes et conditions définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou Orientations Thématiques dans les secteurs concernés.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques, tel que définis en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 3).

ARTICLE US 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE US 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

4.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

4.2 Hauteur des constructions

La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :
- 10 mètres de l'alignement de l'axe de la RDN8 et de la RD559b ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Toutefois l'implantation à l'alignement est autorisée pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif et services publics.

4.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementée.

ARTICLE US 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

5.2 Couvertures

Les toitures doivent être simples, à deux pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise :
- entre 25 et 35% pour les couvertures en tuiles,
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Les bâtiments couverts en tuiles le seront avec des tuiles rondes « canal ». Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises pour répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

5.2 Façades – revêtements – ouvertures

Les enduits seront frotassés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).
Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre. Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

5.3 Clôtures

Les clôtures et rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et portails doivent être de forme simple et de style homogène. Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.…).

Les clôtures seront constituées d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

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

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

6.1- Dispositions générales

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.
L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.
Les citernes (gaz, mazout, …), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires, s'ils ne sont pas à l'intérieur de la construction, seront enterrés ou implantés de manière à ne pas être visibles du domaine public.
Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes...).
Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

6.2- Mise en œuvre du verdissement

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.
Pour mettre en œuvre le verdissement, les espaces libres (à végétaliser) doivent comporter au moins un arbre de haute tige, ou deux arbres de jet moyen (voir Lexique) par tranche de 100 m² du terrain d'espace libre du projet.
Les aires de stationnement non couvertes devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (ou deux arbres de jet moyen) pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE US 7 – STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Equipements et réseaux

ARTICLE US 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des voies et accès doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

ARTICLE US 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

a/ Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.
Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

b/ Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Sauf disposition contraire du règlement de zone, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

c/ Dispositions relatives à la gestion des eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

d/ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les aménagements devront respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU et les dispositions réglementaires précisées en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2).

e/ Dispositions relatives au raccordement électrique

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante. Si elles ne sont réalisées en souterrain, les installations doivent être conçues de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

f/ Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : ZONE 2AU

La **zone 2AU** est une zone d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, après procédure d'évolution du PLU. Elle comprend le secteur 2AUm, zone d'urbanisation future du quartier Maran et le secteur 2AUp, zone d'urbanisation future du quartier Pignet.
La zone 2AU représente les espaces privilégiés de développement de la commune en termes d'accueil de logements et d'équipements publics.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 2AU sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites à l'exception des destinations et sous destinations suivantes :

- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes de la sous-destination « logement » ayant une existence légale et leur annexe à condition :
  - que la surface de plancher initiale de la construction de la sous destination « logement » soit au moins égale à 50 m²
  - d'une seule extension sur une même unité foncière dès lors que l'extension n'excède pas 40 m² de surface de plancher et d'emprise au sol ;
  - et dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale par unité foncière sans création de nouveau logement
  - une seule construction à usage d'annexe à condition qu'elle soit située dans un rayon de 30 mètres de la construction de la sous destination logement et que son emprise au sol n'excède pas 30 m², qu'elle ne soit pas constitutive de surface de plancher et qu'elle soit non close.
  - Une seule piscine à condition qu'elle soit située dans on intégralité dans un rayon de 30 m de la construction de sous destination « logement » et que sa surface n'excède pas 25 m².

ARTICLE 2AU 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et les secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites** ou **autorisées sous conditions.**

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	2AU
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	
Ouverture de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	

Installations classées pour la protection de l'environnement	[1]
Affouillements et exhaussements du sol	[2]

Sont autorisés sous conditions :

1- Les ouvrages techniques à conditions d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
2- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

Les occupations et utilisations admises dans la zone devront, en outre, respecter les principes et conditions définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou Orientations Thématiques dans les secteurs concernés.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques, tel que définis en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 3).

ARTICLE 2AU 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 2AU 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

4.2 Hauteur des constructions

Sans objet.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Sans objet.

4.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'une haie vive d'essences variées adaptées au climat méditerranéen et/ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

ARTICLE 2AU 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 – STATIONNEMENT

Sans objet.

Equipements et réseaux

ARTICLE 2AU 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : ZONE A

La **zone A** comprend les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.
Elle comprend **un secteur Ap** où toute construction nouvelle est interdite afin de préserver les grands paysages agricoles.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone A sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.
Son notamment interdits :

- L'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, le dépôt d'épandage hors activités liées à l'agriculture et de produits polluants, de ferraille ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement non liées à l'exploitation agricole ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, l'habitat insolite (yourtes, cabanes dans les arbres, bus aménagé, …), le stationnement isolé de caravanes qu'elle qu'en soit la durée, les habitations légères de loisirs permanentes ou temporaires (mobile-Home, roulottes, tiny house…) exceptées celles autorisées en A2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à un usage agricole ou à une destination agricole ;
- Dans le périmètre du parc naturel régional de la Sainte-Baume, les centrales photovoltaïques, carrières et parcs éoliens.

ARTICLE A 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

2.1 Dans la zone A, excepté le secteur Ap :

2.1.1 A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères en annexe) :

- Les bâtiments techniques, d'exploitation, les installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes, leurs annexes, dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La surface de plancher maximale autorisée est de 300 m² (extensions comprises) sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 mètres maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée ;

- Les activités d'accueil et de tourisme à la ferme intégrées à un bâtiment existant au PLU, à condition que la surface de plancher initiale soit au moins égale à 50 m², que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole et que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;les constructions et installations nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (Cf. code de l'urbanisme), lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que la surface affectée à ces activités soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Le principe de localisation à proximité du siège d'exploitation pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique, sanitaire ou économique dument démontré ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.

2.1.2 A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole, les affouillements et exhaussements de sol.

2.1.3 A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone, les ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées.

2.1.4 A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les extensions et annexes (garages, piscines, pool house…) des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU sous réserve que :

- la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m² ;
- le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU et n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière ;
- l'emprise au sol des annexes existantes ou à créer (hors piscine et terrasse) n'excède pas 50 m². Les piscines sont autorisées à condition que la surface du bassin ne dépasse pas 25 m² ;
- des haies ou dispositifs végétaux similaires séparent les constructions des terrains agricoles environnant.

La zone d'implantation des annexes devra être comprise dans une distance maximale de 25 mètres la construction principale. Sauf impossibilité technique, les garages devront être accolés à l'habitation principale.

2.1.5 Pour les terrains communaux dédiés à des jardins familiaux, sont autorisés :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement de jardins familiaux, et notamment les cabanes à outils dans la limite de 10m² de surface de plancher par unité.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

2.2 En secteur Ap

2.2.1 A condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères en annexe) :

- L'extension limitée des constructions à usage d'habitation à condition ou sous réserve que :
  - La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m² ;
  - Le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU et n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher ;
  - Les activités d'accueil et de tourisme à la ferme intégrées à un bâtiment existant au PLU, à condition que la surface de plancher initiale soit au moins égale à 50 m², que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole et que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole.

2.2.2 A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole : les affouillements et exhaussements de sol.

2.2.3 A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone, les ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées.

Dans l'ensemble de la zone A et du secteur Ap, les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques, tel que définis en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 3).

ARTICLE A 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE A 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des extensions des habitations existantes et des annexes est précisée à l'article A2.

4.2 Hauteur des constructions

La hauteur absolue des bâtiments ne pourra excéder 7 mètres à l'égout. Cette hauteur est limitée à 3 mètres pour les constructions annexes séparées de l'habitation.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur supérieure ;
- dans le cas de la restauration d'un bâtiment existant et légalement autorisé et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. La hauteur maximale existante ne pourra toutefois être dépassée ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2,00 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :
- 75 mètres de l'axe de la RDN8 ;
- 30 mètres de l'alignement des RD226 et RD26 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être admises :
- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante antérieure à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique ;
- pour les bâtiments d'exploitation agricole ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions peuvent être implantées :
- soit sur la limite séparative ;
- soit en retrait d'au moins 4 mètres de la limite séparative.

4.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Dans la zone A, les annexes aux bâtiments d'habitation non liées à l'exploitation agricole doivent s'inscrire dans un rayon de 25 mètres maximum autour du bâtiment d'habitation.
L'implantation des constructions se fera en extension ou au minimum à 4 mètres des bâtiments techniques existants.

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

5.1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.
Pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme délimité sur les documents graphiques sont, en outre, applicables les dispositions de l'article DG4 2.

5.2 Implantation et murs de soutènement

L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs.
Le projet doit s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en s'appuyant sur les terrasses existantes ou en modelant des terrasses soutenues par des murs (en pierre ou enduit ton pierre). Les enrochements, enrochements cyclopéens et les merlons sont interdits. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre et la largeur de terrain entre deux murs de soutènement doit être au moins égale à 1 mètre. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.
Les talus doivent être traités en pente douce.

5.3 Bâtiments d'habitation et annexes

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain. Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités.

5.3.1 Couvertures

Les toitures seront simples, généralement à deux pans symétriques. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 %.
Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal », vieilles ou vieillies. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites. Les tuiles mécaniques, plates et romanes sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Des toitures à un pan ou à plus de deux pans sont autorisées :
- dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de deux voies ;
- dans le prolongement de toitures existantes.

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon. La corniche ou la génoise doit être en retrait de l'égout du toit dont la dernière tuile devra être apparente.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches de cheminée doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

La récupération des eaux pluviales du toit, est obligatoire par gouttière pendante en zinc. Les conduits d'évacuation des eaux de pluie seront positionnés verticalement et au plus près des angles de façades.

5.3.2 Façades

<u>Revêtements</u>
Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin ou lissé, revêtus éventuellement d'une peinture minérale.
Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.). Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie.
Pour les façades en pierres apparentes ou les chaînages d'angle en pierre, les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

<u>Ouvertures</u>
Les ouvertures ne pourront être obturées que par des volets persiennés ou plein, sans barre ni écharpe. Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie/ à annexer). Les menuiseries vernies ou peintes ton bois sont interdites.

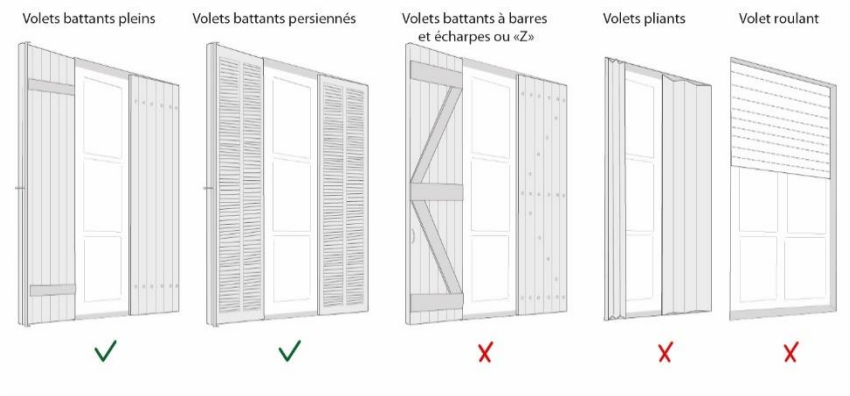


Illustration : Volets

Les encadrements en pierre des ouvertures existantes seront conservés.

5.4 Bâtiments agricoles

5.4.1 Toiture

La pente de toiture sera comprise :

- entre 25 et 35% pour les couvertures en tuiles,
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Les bâtiments couverts en tuiles le seront avec des tuiles rondes « canal ». Les autres couvertures seront de tonalité sombre. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

5.4.2 Façade

Les enduits seront frotassés fin. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles.
Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, de couleur neutre, de tonalité claire. Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

5.5 Autres dispositifs et éléments techniques

Antennes : Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades sur rue et doivent être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs…).
Autres équipements :
Les équipements d'énergies renouvelables et de rafraîchissement seront obligatoirement intégrés dans l'architecture du bâtiment
Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible de l'espace public, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).
Les gaines d'aération et d'évacuation sont interdites sur les façades visibles des voies et emprises publiques.
Les éléments de superstructure ne doivent pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.
Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone…) seront intégrés dans la façade ou la clôture : ils seront soit encastrés dans la façade ou la clôture maçonnée et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie, soit habillés d'un volet de teinte grise et intégrés à la haie le cas échéant.
Les emplacements réservés aux containers de collecte sélective, s'ils ne sont pas intégrés au bâtiment, seront dissimulés de la vue depuis l'espace public.

5.6 Clôtures

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et portails doivent être de forme simple et de style homogène. Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont autorisées, seront en pierre ou enduits de finition fine (lissé), de teinte proche du sol naturel, des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie).
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit d'une haie vive d'essences variées adaptées au climat méditerranéen et/ou d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un mur bahut (hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètre), éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage sur une hauteur maximale totale (mur bahut + grille ou grillage) de 2,00 mètres. Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale.

Les clôtures en limite séparative seront constituées d'une haie vive d'essences variées adaptées au climat méditerranéen et/ou d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété sans toutefois excéder 2,00 mètres.
Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique. Les murs ou murets devront être équipés de barbacanes de largeur minimale de 0,5 mètres disposés tous les 1,5 mètre. Elles pourront également être constituées d'un grillage et/ou de végétation (espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives).

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

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

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
Les coupes et abattages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement (Chapitre 4 du Titre II).
Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.
L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.
Les citernes (gaz, mazout…), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires, s'ils ne sont pas à l'intérieur de la construction, seront enterrés ou implantés de manière à ne pas être visibles du domaine public.
Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes...).
Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs. Des haies ou dispositifs végétaux similaires séparant les constructions des terrains agricoles environnant doivent être plantés en accompagnement de tout projet d'extension d'habitation ou de création d'annexe.
Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage et réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.

ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.
Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Equipements et réseaux

ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des voies et accès doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.
Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut donc être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours. Une aire de retournement aux dimensions adaptées sera obligatoire pour toute impasse de plus de 60 m.
Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de15% en tout point dans l'axe de la voie. Pour les rampes d'accès en sous-sol, le pourcentage maximal de la pente sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie
Hors agglomération, il est interdit, toute création d'accès direct nouveau sur la RDN8, sauf regroupement et amélioration des accès existants.

ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

a/ Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.
Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

b/ Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Sauf disposition contraire du règlement de zone, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

c/ Dispositions relatives à la gestion des eaux usées

<u>Assainissement collectif</u>
Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

<u>Assainissement non collectif</u>
Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Vidange des piscines

Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles ; les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. Les eaux issues de la piscine et des autres surfaces imperméabilisées seront soit conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs, soit vidangées par un professionnel.

d/ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les aménagements devront respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU et les dispositions réglementaires précisées en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2).

e/ Dispositions relatives au raccordement électrique

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

TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : ZONE N

La **zone N** identifie les espaces naturels ou à dominante naturelle de la commune.
Elle comprend :
- **un secteur Nb** relatif au site de dépôt de bus ;
- **un secteur Nc** relatif à la carrière du Val d'Aren ;
- **un secteur Nd** relatif à une déchetterie ;
- **un secteur Nh** relatif aux espaces naturels les plus densément bâtis,
- **un secteur Nl** relatif à un terrain de grandes manifestations et à l'aménagement d'activités de loisirs.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone N sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N 2.
En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, le dépôt d'épandage hors activités liées à l'agriculture et de produits polluants, de ferraille y sont interdits.
En outre, dans le périmètre du Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume, les centrales photovoltaïques, carrières et parcs éoliens sont interdits.

ARTICLE N 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

2.1 Dans la zone N (y compris Nh et Nb), exceptés les Nc, Nd, Nl

2.1.1 L'aménagement, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU y compris dans le cadre d'une habitation de l'adjonction de ses éléments complémentaires de confort/loisirs (piscines, abris à chevaux...).

2.1.2 Les extensions et annexes (garages, piscines, pool house…) des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU sous réserve des conditions suivantes :
- la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m² ;
- le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU et n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière ;
- l'emprise au sol des annexes existantes ou à créer (hors piscine et terrasse) n'excède pas 50 m². Les piscines sont autorisées à condition que la surface du bassin ne dépasse pas 25 m².
- des haies ou dispositifs végétaux similaires séparent les constructions des terrains agricoles environnant.

La zone d'implantation des annexes devra être comprise à une distance maximale de 25 mètres la construction principale. Sauf impossibilité technique, les garages devront être accolés à l'habitation principale.

2.1.3 Les ouvrages techniques, aires de stationnement ouvertes au public et les bâtiments et installations nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone

2.1.4 Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.2. Dans le secteur Nb

2.2.1 L'extension du bâtiment existant, pour une destination d'activité, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
2.2.2 L'aménagement d'un parking paysager.
2.2.3 Les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. Dans le secteur Nc

2.3.1 Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité de la carrière.
2.3.2 Les activités et installations classées pour la protection de l'environnement liées à la valorisation (recyclage), au tri et au stockage des déchets inertes du BTP à condition d'être situées dans le périmètre d'exploitation de la carrière.
2.3.3 Les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4. Dans le secteur Nd

2.4.1 Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité de la déchetterie.
2.4.2 Les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5. Dans le secteur Nl

2.5.1 Les occupations, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, à condition de justifier de l'absence d'impacts sur l'environnement et de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
2.5.2 Les aménagements destinés à la réalisation d'activités de loisirs, à condition de justifier de l'absence d'impacts sur l'environnement et de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
2.5.3 Les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs, les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux risques naturels ou technologiques, tel que définis en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 3).

ARTICLE N 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE N 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des extensions des habitations existantes et des annexes est précisée à l'article N 2.

4.2 Hauteur des constructions

La hauteur absolue des bâtiments ne pourra excéder 7 mètres. Cette hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout pour les constructions annexes séparées de l'habitation.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :
- **dans le secteur Nc**, pour les bâtiments liés à la carrière et dont la spécificité technique nécessite une hauteur supérieure ;
- dans le cas de la restauration d'un bâtiment existant et légalement autorisé et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. La hauteur maximale existante ne pourra toutefois être dépassée ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2,00 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :
- 75 mètres de l'axe de la RDN8 ;
- 30 mètres de l'alignement des RD402, RD226 et RD26 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être admises :
- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante antérieure à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres de la limite séparative.

4.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent s'inscrire dans un rayon de 25 mètres maximum autour du bâtiment d'habitation.

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

5.1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.
Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.
Pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme délimité sur les documents graphiques sont, en outre, applicables les dispositions de l'article DG4 2.

5.2 Implantation et murs de soutènement

L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs.
Le projet doit s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en s'appuyant sur les terrasses existantes ou en modelant des terrasses soutenues par des murs (en pierre ou enduit ton pierre). Les enrochements, enrochements cyclopéens et les merlons sont interdits. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre et la largeur de terrain entre deux murs de soutènement doit être au moins égale à 1 mètre. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les talus doivent être traités en pente douce.

5.3 Bâtiments d'habitation et annexes

5.3.1 Couvertures

Les toitures seront simples, généralement à deux pans symétriques. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 27% et 35 %.
Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal », vieilles ou vieillies. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites. Les tuiles mécaniques, plates et romanes sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Des toitures à un pan ou à plus de deux pans sont autorisées :
- pour les constructions annexes (garages, abris, …) non visibles de la rue ;
- dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de deux voies ;
- dans le prolongement de toitures existantes.

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon. La corniche ou la génoise doit être en retrait de l'égout du toit dont la dernière tuile devra être apparente.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches de cheminée doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

La récupération des eaux pluviales du toit, est obligatoire par gouttière pendante en zinc. Les conduits d'évacuation des eaux de pluie seront positionnés verticalement et au plus près des angles de façades.

5.3.2 Façades

<u>Revêtements</u>
Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin ou lissé, revêtus éventuellement d'une peinture minérale.
Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.). Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie.
Pour les façades en pierres apparentes ou les chaînages d'angle en pierre, les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

<u>Ouvertures</u>
Les ouvertures ne pourront être obturées que par des volets bois persiennés ou plein, sans barre ni écharpe. Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie/ à annexer). Les menuiseries vernies ou peintes ton bois sont interdites.

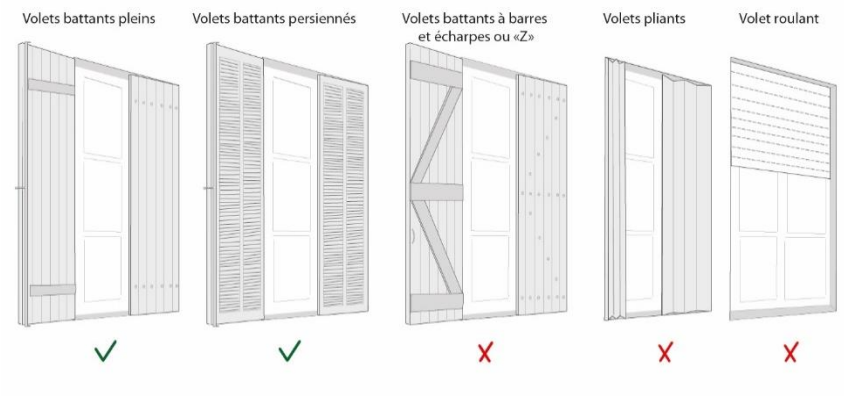


Illustration : Volets

Les encadrements en pierre des ouvertures existantes seront conservés.

5.4 Bâtiments techniques

5.4.1 Toiture

La pente de toiture sera comprise :

- entre 25 et 35% pour les couvertures en tuiles,
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Les bâtiments couverts en tuiles le seront avec des tuiles rondes « canal ». Les autres couvertures seront de tonalité sombre. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

Dans le secteur Nb, d'autres conceptions de couverture sont admises pour répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

5.4.2 Façade

Les enduits seront frotassés fin. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles.

Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre. Le blanc pur, les couleurs vives sont interdits.

5.5 Autres dispositifs et éléments techniques

Antennes : Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades sur rue et doivent être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs…).

Autres équipements :

Les équipements d'énergies renouvelables et de rafraîchissement seront obligatoirement intégrés dans l'architecture du bâtiment

Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible de l'espace public, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).

Les gaines d'aération et d'évacuation sont interdites sur les façades visibles des voies et emprises publiques.

Les éléments de superstructure ne doivent pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone…) seront intégrés dans la façade ou la clôture : ils seront soit encastrés dans la façade ou la clôture maçonnée et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie, soit habillés d'un volet de teinte grise et intégrés à la haie le cas échéant.

Les emplacements réservés aux containers de collecte sélective, s'ils ne sont pas intégrés au bâtiment, seront dissimulés de la vue depuis l'espace public.

5.6 Clôtures

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et

portails doivent être de forme simple et de style homogène. Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc..).
Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont autorisées, seront en pierre ou enduits de finition fine (lissé), de teinte proche du sol naturel, des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie).
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

En zone N
Pour rappel, les clôtures édifiées dans des zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du PLU sont soumises à déclaration préalable.
- Elles doivent être posées 30cm au-dessus de la surface du sol ;
- Leur hauteur est limitées à 1,20m ;
- Elles ne peuvent être ni vulnérables ni constituer des pièges pour la faune ;
- Elles sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le SRADDET

Les habitations et les sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturels peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 m des limites de l'habitation et du siège de l'exploitation (art L.372-1 code environnement).

Concernant les clôtures existantes, ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures réalisées avant le 2 février 1993 (plus de 30 ans avant la promulgation de la loi). Une exception est prévue pour toute réfection ou rénovation de clôture construite avant le 2 février 1993 qui devront alors respecter les nouvelles dispositions.
Pour les clôtures réalisées après le 2 février 1993, celles-ci devront être mises en conformité avant le 1er janvier 2027.
Par ailleurs, les nouvelles dispositions ne s'appliquent pas aux :
- clôtures des parcs d'entrainement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- clôtures des élevages équins ;
- clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- domaines nationaux ;
- clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole ;
- clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

En zone Nh
Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :
- soit d'une haie vive d'essences variées adaptées au climat méditerranéen et/ou d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un mur bahut (comprise entre 0,60 et 0,80 mètre), éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage sur une hauteur maximale totale (mur bahut + grille ou grillage) de 2,00 mètres. Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale.

Les clôtures en limite séparative seront constituées d'une haie vive d'essences variées adaptées au climat méditerranéen et/ou d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété sans toutefois excéder 2,00 mètres.
Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique. Les murs ou murets devront être équipés de barbacanes de largeur minimale de 0,5 mètres disposés tous les 1,5 mètre. Elles pourront également être constituées d'un grillage et/ou de végétation (espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives).
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

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

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
Les coupes et abattages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement (Chapitre 4 du Titre II).
Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.
L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.
Les citernes (gaz, mazout…), récupérateurs d'eau de pluie, ainsi que les installations similaires, s'ils ne sont pas à l'intérieur de la construction, seront enterrés ou implantés de manière à ne pas être visibles du domaine public.
Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes...).
Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs. Des haies ou dispositifs végétaux similaires séparant les constructions des terrains agricoles environnant doivent être plantés en accompagnement de tout projet d'extension d'habitation ou de création d'annexe.
Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage et réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.

ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.
Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Equipements et réseaux

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des voies et accès doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.
Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut donc être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours. Une aire de retournement aux dimensions adaptées sera obligatoire pour toute impasse de plus de 60 m.
Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de15% en tout point dans l'axe de la voie. Pour les rampes d'accès en sous-sol, le pourcentage maximal de la pente sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie.
Hors agglomération, il est interdit, toute création d'accès direct nouveau sur la RDN8, sauf regroupement et amélioration des accès existants.

ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

a/ Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.
Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

b/ Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Sauf disposition contraire du règlement de zone, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

c/ Dispositions relatives à la gestion des eaux usées

Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Vidange des piscines

Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles ; les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. Les eaux issues de la piscine et des autres surfaces imperméabilisées seront soit conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs, soit vidangées par un professionnel.

d/ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les aménagements devront respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU et les dispositions réglementaires précisées en Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 2).

e/ Dispositions relatives au raccordement électrique

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante. Si elles ne sont réalisées en souterrain, les installations doivent être conçues de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

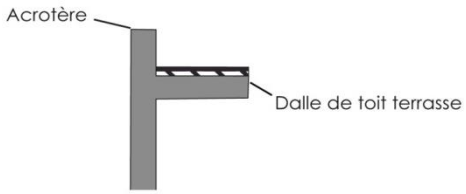
TITRE VI – LEXIQUE

LEXIQUE

- **Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



- **Affouillements et exhaussements de sol :** Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.
  Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).
  En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.O, 3.2.5.0).

- **Alignement** : Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :
  - lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
  - lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.

- **Annexe** : Toute construction liée et non attenante à un bâtiment, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
  Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et pool-houses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc…
  La destination des annexes au titre du code de l'urbanisme correspond à celle du bâtiment.
  Exemple : Le garage d'une maison est à destination d'habitation au titre du code de l'urbanisme.

- **Attique :** Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.

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

- **Bâtiment** : Construction close et couverte. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements…), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles…). Elle est composée d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs.

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

- **Carrières :** Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

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

- **Claires-voies** : Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.

- **Clôture** : Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.
  Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

- **Construction** : Tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins….
  L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

- **Construction contiguë :** Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.

- **Constructions à usage d'habitation** : Elles regroupent tous les bâtiments d'habitation (annexes comprises), quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

- **Constructions à usage de bureaux** : Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.

- **Constructions à usage de commerces** : Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie «

commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

- **Constructions à usage d'artisanat** : Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

- **Constructions à destination d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : Il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964 : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...).

- **Constructions à destination d'entrepôt** : Elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant « à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles

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

- **Débord aval :** Partie inférieure de la toiture, implantée en excroissance par rapport à l'alignement de la façade.

- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

- **Egout du toit :** Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

- **Emprise au sol** : voir chapitre 2 du titre II- Art DG2.2.

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

- **Emplacements Réservés :** Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.
  Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

- **ERP**
  Les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégorie qui

définissent les exigences règlementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques.

Les catégories ou types d'ERP

Les catégories sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment, y compris les salariés (sauf pour la 5e catégorie). Elles définissent les exigences règlementaires en fonction des risques.
Le classement d'un établissement est validé par la commission de sécurité à partir des informations transmises par l'exploitant de l'établissement dans le dossier de sécurité déposé en mairie.

Catégorie	Capacité
1ère	au-dessus de 1500 personnes
2ème	de 701 à 1500 personnes
3ème	de 301 à 700 personnes
4ème	jusqu'à 300 personnes, à l'exception des établissements compris dans la 5e catégorie
5ème	établissements faisant l'objet de l'article R.* 123-14 du Code de la construction et de l'habitation, dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

Les établissements sont classés en types, selon la nature de l'exploitation

Type	Définition
J	Structures d'accueil pour personnes âgées ou personnes handicapées
L	Salles d'auditions, de conférences, de réunions, de spectacles ou à usage multiple
M	Magasins de vente, centres commerciaux
N	Restaurants et débits de boisson
O	Hôtels et pensions de famille
P	Salles de danse et salles de jeux
R	Établissements d'éveil, d'enseignement, de formation, centres de vacances, centres de loisirs sans hébergement
S	Bibliothèques, centres de documentation
T	Salles d'exposition à vocation commerciale
U	Établissements de soins
V	Établissements de divers cultes
W	Administrations, banques, bureaux
X	Établissements sportifs couverts
Y	Musées
PA	Établissements de Plein Air
CTS	Chapiteaux, Tentes et Structures toile
SG	Structures Gonflables
PS	Parcs de Stationnement couverts

- **Espace boisé classé :** Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.
  Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

- **Espaces libres :** Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non imperméabilisée.

- **Espaces verts** : Les espaces verts désignent tout espace libre faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale.

- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

- **Façade du bâti :** La notion de façade du bâti s'apprécie comme celle du bâtiment situé du côté de la voie publique ou de la limite séparative, de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.

- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

- **Faîtage :** Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

- **Gouttière :** Canal situé à l'extrémité basse du pan du toit ou le long des façades et destiné à recueillir et évacuer les eaux de pluie.

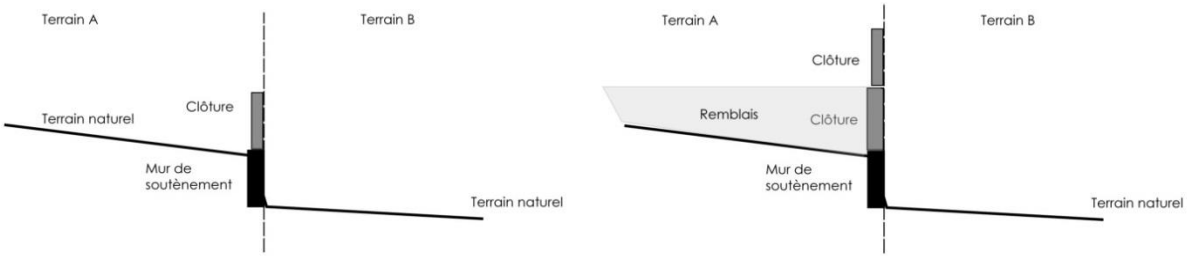
- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation) :** Sont considérées comme installations classées, au titre du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.
  Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1er et 4 du code minier.
  Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

- **Limites séparatives** : Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différentiées en deux catégories :
  - Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique.
  - Les limites de fond de parcelle n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du code de la construction et de l'habitation.

- **Mur de soutènement** : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble :** Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.
  Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.
  Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

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

- **Plan de masse :** Plan présentant l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.

- **Pergola :** construction constituée de poteaux ou colonnes surmontée de poutrelles à claire-voie, servant de support à des plantes grimpantes.

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

- **Rénovation :** Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

- **Ripisylve :** Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

- **Remblais :** Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel

- **Retrait :** On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

- **Saillie :** Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.

- **Sol naturel** : Il s'agit du sol existant avant travaux.

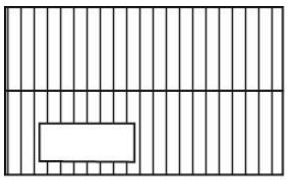
- **Souche :** Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

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

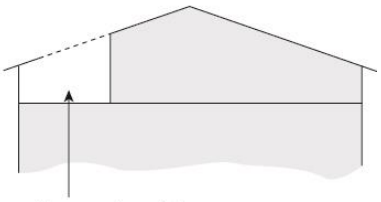
a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

- **Terrasse tropézienne ou tropézienne** : aménagement d'espaces libres, généralement de combles perdus, en terrasse par une ouverture dans le pan de toiture.



Terrasse tropézienne



Terrasse tropézienne

- **Voies et emprises publiques** :
Sont considérées comme voies publiques au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés.
Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

- **Zone Non Aedificandi** : Zone non constructible.

ANNEXES

ANNEXE 1 – ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE A

CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A SON ACTIVITE

En application des articles L.311-1 et L.312-1 du code rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'assujettissement (SMA). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

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

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

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

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

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

Exemples de pièces à fournir :

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

AUTRES DEFINITIONS UTILES

Affouillement et exhaussement de sol

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

Cabanisation

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

Clôture

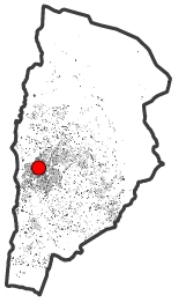
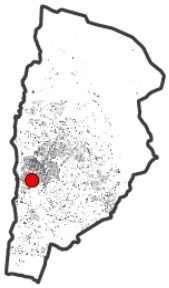
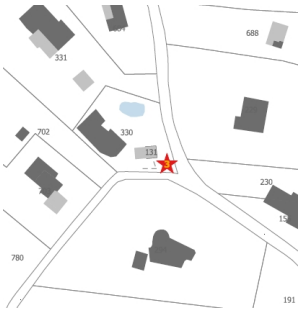
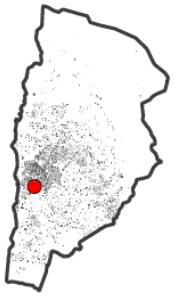
Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

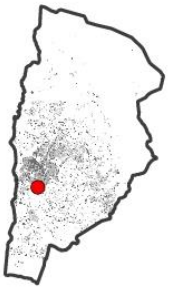
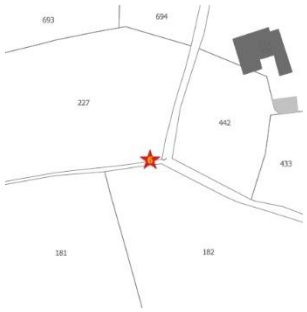
Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation)

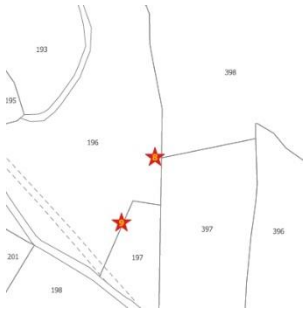
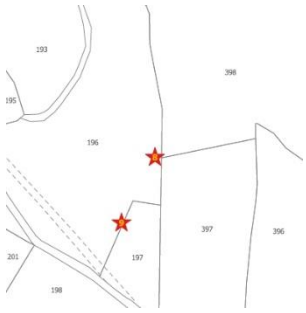
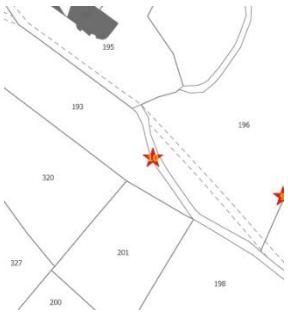
Au sens de l'article L.511-1 du code de l'environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers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

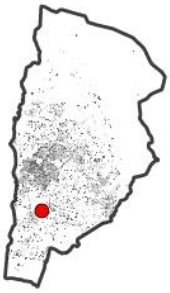
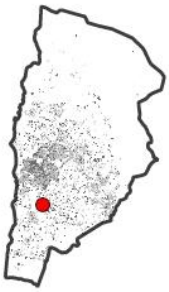
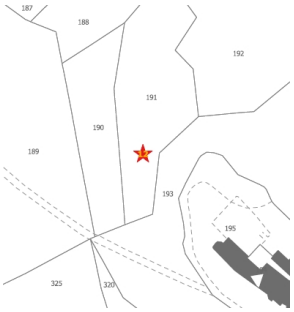
Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du code minier.

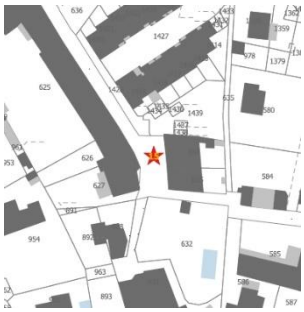
ANNEXE 2 – LISTE DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19

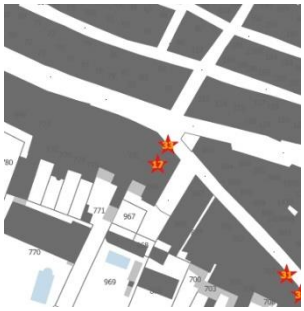
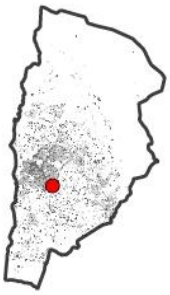
N° repérage	Adresse	Description	Illustration
1	**Eglise Notre-Dame de l'Assomption**	Eglise édifiée au milieu du XIXème siècle. Clocher édifier en 1905, surmonté d'un campanile en fer forgé en 1958.	1, place Jeanne d'Arc
			
2	**Oratoire Saint Alban**	L'oratoire de Saint Alban se caractérise par un pilier de maçonnerie surmonté d'une niche ronde en brique. Jadis, Saint Alban était associé à Saint Eutrope, patron de la paroisse du Beausset.	Angle chemin du Beausset vieux / chemin de la Venturonne
			
3	**Oratoire Sainte Bernadette et Notre Dame de Lourdes**	Oratoire construit en 1954, année mariale.	324 chemin du Beausset Vieux
			

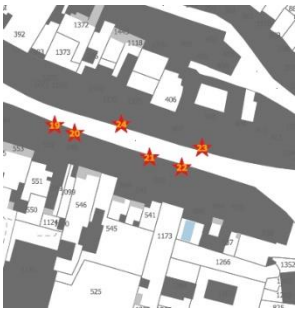
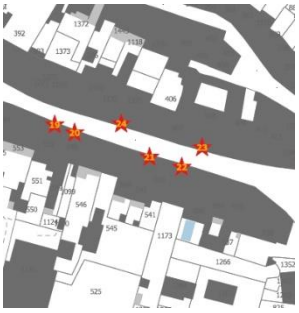
4	**Oratoire Saint Laurent**	Oratoire probablement daté entre la fin du XVIIIème et le début du XIXème siècle.	510 chemin du Beausset Vieux
			
5	**Oratoire Saint Roc**	Cet oratoire est curieusement encastré dans un mur de restanque (mur en pierres sèches retenant la terre des terrasses). En dehors des oratoires dédiés à la Sainte Vierge, ce sont ceux érigés en l'honneur de Saint Roch qui sont les plus nombreux.	Intersection chemin du Beausset Vieux / chemin des Oratoires.
			
6	**Oratoire Sainte Anne**	Oratoire probablement daté entre la fin du XVIIIème et le début du XIXème siècle.	Chemin des Oratoires, au nord du sanctuaire Notre Dame du Beausset Vieux.

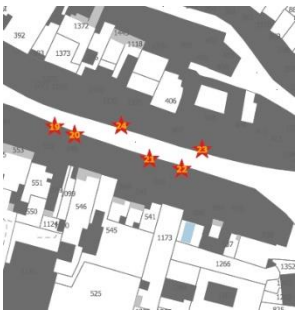
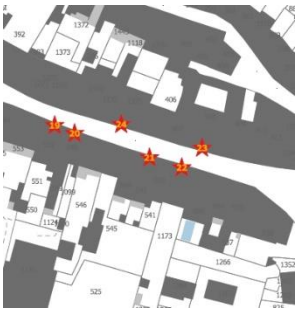
7	**Oratoire Saint Eutrope**	Oratoire probablement daté entre la fin du XVIIIème et le début du XIXème siècle.	Chemin des Oratoires, à l'est du sanctuaire Notre Dame du Beausset Vieux.
			
8	**Oratoire Sainte Barbe**	Oratoire probablement daté entre la fin du XVIIIème et le début du XIXème siècle.	Chemin des Oratoires, à l'est du sanctuaire Notre Dame du Beausset Vieux.
			
9	**Oratoire Sainte Marie**	Oratoire probablement daté entre la fin du XVIIIème et le début du XIXème siècle.	Chemin des Oratoires, au sud-est du sanctuaire Notre Dame du Beausset Vieux.
			

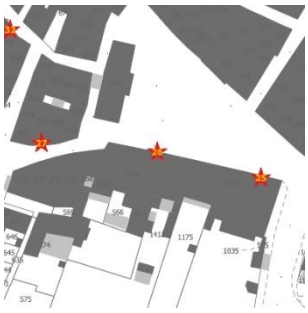
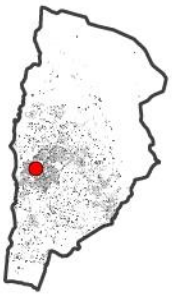
10	**Oratoire Saint Pierre et Saint Paul**	Situé à l'emplacement de l'ancien village perché, cet oratoire se démarque des précédents par ses deux niches jumelées.	1950 chemin du Bausset Vieux.
			
11	**Oratoire Saint Lucien**	Réalisé en 1977 par les Travailleurs Bénévoles du Bausset Vieux en hommage à l'abbé Lucien Baud, fondateur de l'association qui a rénové en grande partie le sanctuaire de 1961 à 2000.	Chemin de Cambeiron, au nord-ouest du sanctuaire Notre Dame du Beausset Vieux.
			
12	**Oratoire Saint Etienne**	L'oratoire Saint Etienne est construit en briques et remplace la chapelle du même nom démolie vers 1736.	223 traverse de Saint Etienne

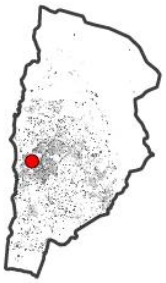
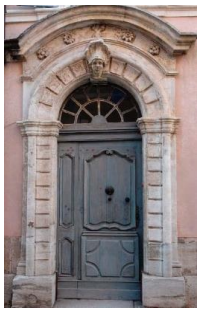
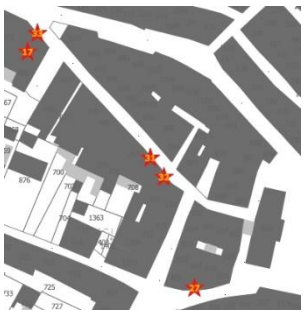
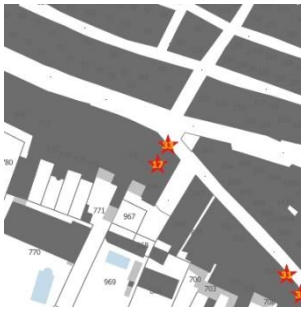
13	**Oratoire Saint Louis**	Niche ronde surmontée d'un toit pyramidal construite au-dessus de la porte de l'ancienne chapelle Saint Louis détruite en 1792.	Intersection rue Félibrige / avenue saint Louis.
14	**Pressoir**	Pressoir en bois sur piètement en fer forgé.	9 rue Chanoine Boeuf
			
15	**Musée de la poupée**	Façade enduite et chaînage d'angle. Porte à encadrement en pierre de taille, cintrée, surmontée d'une corniche moulurée. Corniche séparant les niveaux. Ouvertures cintrées ou rectangulaires avec linteaux moulurés. Portail en fer forgé, piliers en pierre.	46 rue de la République

16	**Maison de ville**	Maison de ville présentant une porte avec encadrement en pierre légèrement cintré et corniche moulurée se prolongeant sur la façade. Une ouverture secondaire cintrée et une ouverture transformée (garage). Façade agrémentée de carreaux de céramique.	26 rue Pasteur
			
17	**Bastide**	Bastide en pierre. Toiture principale à quatre pans, tuiles rondes.	480, route de Toulon à Marseille
			
18	**Porte ancienne**	Ouverture cintrée en pierre de taille. Pierre de seuil. Porte en bois pleine.	23, rue Portalis

19	**Porte ancienne**	Ouverture cintrée en pierre de taille. Pierre de seuil.	21, rue Portalis
20	**Porte ancienne**	Encadrement en pierre de taille, surmonté d'une corniche moulurée. Entablement sculpté. Porte en bois pleine avec imposte vitré et fer forgé. Pierre de seuil.	19, rue Portalis
			
21	**Porte ancienne**	Encadrement en pierre de taille. Entablement sculpté. Porte en bois pleine avec imposte vitré et fer forgé. Pierre de seuil.	17, rue Portalis
			

22	**Porte ancienne**	Encadrement en pierre de taille surmonté d'une moulure sur le linteau. Porte double battants, en bois, avec imposte vitré et fer forgé. Pierre de seuil.	12, rue Portalis
			
23	**Porte ancienne**	Ouverture cintrée en pierre de taille. Arc mouluré couronné d'une sculpture. Porte en bois pleine avec imposte vitré. Pierre de seuil.	18, rue Portalis
			
24	**Porte ancienne**	Encadrement en pierre de taille. Entablement légèrement cintré et corniche moulurée, couronnée d'une imposte sculptée. Porte double battants, en bois plein, avec imposte vitré et fer forgé. Pierre de seuil.	2, rue République

25	**Porte ancienne**	Encadrement en pierre de taille. Porte double battants, en bois plein, avec imposte vitré et fer forgé. Pierre de seuil.	12, rue République
			
26	**Porte ancienne**	Encadrement en pierre de taille. Entablement légèrement cintré et corniche moulurée. Porte en bois plein, avec imposte vitré. Pierre de seuil.	3 et 5, rue République
			
27	**Porte ancienne**	Encadrement en pierre de taille. Linteau légèrement cintré, couronné d'une sculpture. Porte en bois plein, avec imposte vitré. Pierre de seuil.	26, rue République

28	**Porte ancienne**	Encadrement en pierre de taille. Porte double battants, en bois plein. Seuil modifié (emmarchement en béton) : état originel à retrouver.	32, rue République
			
29	**Porte ancienne**	Ouverture cintrée en pierre de taille. Entablement sculpté et corniche moulurée. Porte en bois pleine et double battant avec imposte vitré. Pierre de seuil.	42 rue de la République
			
30	**Porte ancienne**	Ouverture cintrée en pierre de taille. Arc mouluré. Pierre de seuil.	8, rue Pasteur
			

31	**Porte ancienne**	Encadrement en pierre de taille. Entablement légèrement cintré et corniche moulurée. Porte en bois, pleine et double battant, avec imposte vitré et fer forgé. Pierre de seuil.	6, rue Pasteur
32	**Porte ancienne**	Encadrement en pierre de taille. Entablement légèrement cintré et corniche moulurée. Porte en bois, pleine et double battant, avec imposte vitré et fer forgé. Pierre de seuil.	26, rue Pasteur