

**P**lan  
**L**ocal  
d'**U**rbanisme

Modification n°:

**3**

*Approuvée par DCM du 15 septembre 2016*

Département  
du Var

Commune de :

*Châteauvert*

Document n°:

**3**

*Règlement*

 **begeat**

*les solutions d'urbanisme*

AMÉNAGEMENT  
URBANISME  
ENVIRONNEMENT  
PAYSAGE  
DÉVELOPPEMENT

[www.begeat.fr](http://www.begeat.fr)  
131 Place de la Liberté  
83000 Toulon  
Tél: 04 94 93 58 17  
Fax: 04 94 09 20 34  
Mail: [contact@begeat.fr](mailto:contact@begeat.fr)



# SOMMAIRE

|                     |                                                                                                             |           |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE 1 :</b>    | <b>DISPOSITIONS GENERALES</b>                                                                               | <b>3</b>  |
| <b>TITRE 2 :</b>    | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                                                          | <b>8</b>  |
|                     | DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA                                                                       | 9         |
|                     | DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB                                                                       | 15        |
| <b>TITRE 3 :</b>    | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>                                                       | <b>20</b> |
|                     | DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU                                                                      | 21        |
| <b>TITRE 4 :</b>    | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>                                                         | <b>23</b> |
|                     | DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A                                                                        | 24        |
| <b>TITRE 5 :</b>    | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES<br/>ET FORESTIERES</b>                                     | <b>28</b> |
|                     | DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N                                                                        | 29        |
|                     | <b>ANNEXES AU RÈGLEMENT</b>                                                                                 | <b>36</b> |
| <b>ANNEXE N°1 :</b> | <b>ANNEXE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE « A »</b>                                                                 | <b>37</b> |
| <b>ANNEXE N°2 :</b> | <b>DÉSIGNATION DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT<br/>DE DESTINATION EN ZONE A.</b>        | <b>39</b> |
| <b>ANNEXE N°3 :</b> | <b>REPÉRAGE DES BÂTIMENTS DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS<br/>PORTEURS ET QUI PEUVENT ÊTRE RESTAURÉS</b> | <b>43</b> |

# **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

## PRELIMINAIRE

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur.

### ARTICLE 1 LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU<sup>1</sup>

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Châteauvert.

### ARTICLE 2 COMBINAISON DU REGLEMENT DU PLU AVEC LES AUTRES REGLES D'URBANISME

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées dans les annexes générales du Plan Local d'Urbanisme.
- Le droit de préemption urbain qui concerne l'ensemble des zones U et AU de la Commune.

### ARTICLE 3 ORGANISATION DE LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines "**U**", en zones à urbaniser "**AU**", en zones agricoles "**A**" et en zones naturelles et forestières "**N**". Le plan comporte également, les EBC<sup>2</sup> à conserver, les ER<sup>3</sup> aux voies ou ouvrages publics ou d'intérêt général.

Chaque zone, chaque secteur, avec ou sans indice de risque, est délimité par un tireté noir et repérés par un indice portant le nom de la zone aux documents graphiques du PLU (cf. tableau ci-après.)

| Typologie des zones                         | Zones | Secteurs |
|---------------------------------------------|-------|----------|
| Les zones urbaines U                        | UA    |          |
|                                             | UB    | UBa      |
| Les zones à urbaniser (urbanisation future) | 1AU   |          |
| La zone agricole                            | A     |          |
| Les zones naturelles et forestières         | N     | Nua      |
|                                             |       | Nuc      |
|                                             |       | Nud      |
|                                             |       | Ne1      |
|                                             |       | Ne2      |
|                                             |       | Ni       |
|                                             |       | NL       |
|                                             |       | NLi      |

<sup>1</sup> PLU : Plan Local d'Urbanisme

<sup>2</sup> EBC : Espaces Boisés Classés

<sup>3</sup> ER : Emplacements Réservés

## ARTICLE 4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

### 1. ADAPTATIONS MINEURES

Sous réserve d'être accordées par décision du maire ou de l'autorité compétente, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### 2. AUTRES DISPOSITIONS

*CHAMP D'APPLICATION : ARTICLES 1 ET 2 DE CHAQUE ZONE*

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale les dispositifs de protection contre les risques naturels, et notamment les risques incendies, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

*CHAMP D'APPLICATION : ARTICLES 3 À 14 DE CHAQUE ZONE*

#### **Existence légale des constructions existantes :**

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

#### **Bâtiments existants**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. En zone "A", la nature des travaux devra être conforme à la vocation de la zone, sauf pour les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural, peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

#### **Bâtiments sinistrés**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. Par contre, dans les zones de risques majeurs à aléa fort, dans le cas d'une zone inondable identifiée par exemple, ces reconstructions sont formellement interdites.

#### **Ouvrages techniques, ouvrages d'infrastructure**

Ils peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut notamment être le cas d'ouvrages et bâtiments EDF, réseaux divers, etc.

## ARTICLE 5 RAPPELS DE PROCEDURE

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- Les publicités commerciales (publicité, enseignes et pré-enseignes) sont soumises au règlement de la publicité dans les secteurs instaurés par la commune.
- Dans les périmètres de protection des monuments historiques et des sites qui figurent sur le plan des servitudes, les démolitions sont soumises au permis de démolir et tous les projets sont subordonnés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :
  1. de ceux qui sont soumis à permis d'aménager ;
  2. de ceux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **ARTICLE 6 RAPPELS DES REGLES PARASISMQUES**

Le décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique a classé les cantons de Rians, Aups et Comps en zone de faible sismicité « 1b » et les cantons de St Maximin, Barjols, Tavernes, Callas, Draguignan, Fayence, Fréjus, St Raphaël et Salernes en zone de très faible sismicité mais non négligeable « 1a ».

La commune de CHATEAUVERT est classée en zone « 1a » de très faible sismicité mais non négligeable par ce même décret du 14 mai 1991.

Dans la zone « 1a » il n'y a pas d'intensité maximale supérieure à VIII. Ainsi dans la zone « 1a » les constructions doivent faire l'objet d'application des règles de constructions parasismiques afin de réduire les conséquences du risque sismique. Les arrêtés ministériels du 16 juillet 1992 et 10 mai 1993, imposent des règles de classification et de construction parasismique pour les bâtiments nouveaux ou rénovés, qu'ils soient privés ou qu'ils accueillent du public, Les règles de construction à appliquer aux bâtiments mentionnés dans les arrêtés susvisés sont celles du document technique unifié (DT.U) règles parasismiques 1969 révisées 1982 et annexes dites règles PS 69/82.

## **ARTICLE 7 ZONES DE BRUITS ET NORMES ACOUSTIQUES APPLICABLES SUR TOUT OU PARTIE DE LA COMMUNE**

Sans objet.

## **ARTICLE 8 PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

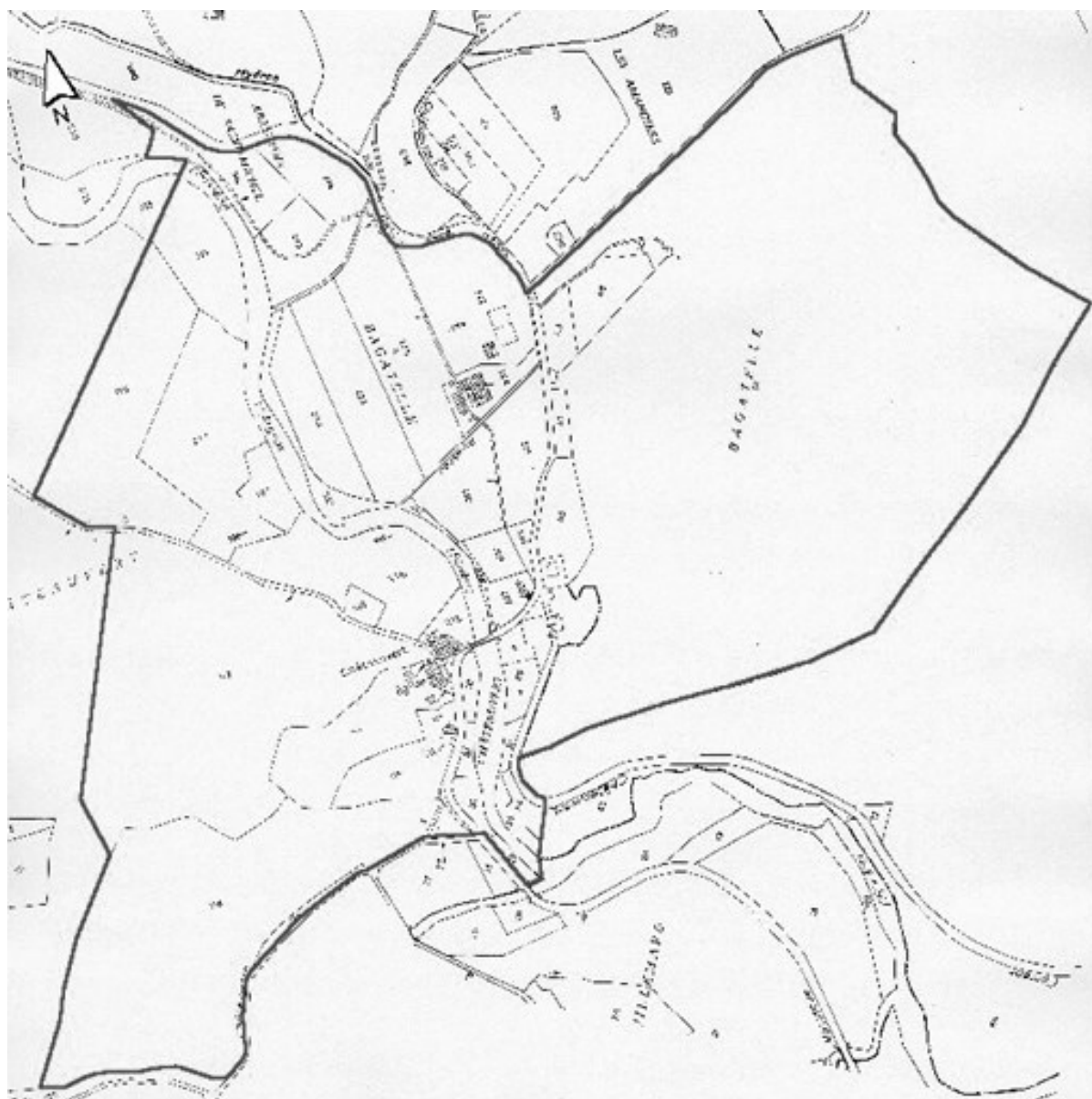
Dans les zones d'intérêt historique la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à l'adresse suivante :

*D.R.A.C. de Provence Alpes Côtes d'Azur,  
Service régionale de l'archéologie,  
23 boulevard du Roi René  
13.617 AIX EN PROVENCE*

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

Le document ci-après permet de localiser des espaces identifiés sur le site de BAGATELLE.



## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UA**

## CARACTÈRE DE LA ZONE

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

## ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination de l'industrie.
- Les entrepôts commerciaux à l'exception de ceux qui sont directement liés à une surface de vente située dans la zone UA.
- Le stationnement de caravanes - mêmes isolées - hors des terrains aménagés.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.

## ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol de toute nature compatibles avec le caractère de la zone à l'exclusion de celles qui sont interdites par l'article UA 1.

## ARTICLE UA 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, et la sécurité des usagers.

Sur les routes départementales, seuls les accès existants sont autorisés.

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

### VOIRIE

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

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

## **ARTICLE UA 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une préépuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 06 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

### **Eaux PLUVIALES**

Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

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

Il est recommandé de récupérer ses eaux de pluie.

### **ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :**

Les réseaux de distribution et d'alimentation (électricité, téléphone, gaz...) doivent être souterrains.

### **CITERNE DE GAZ, GASOIL ET D'EAU DE PLUIE :**

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

## **ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).*

## **ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit en prenant comme alignement le nu des façades existantes.

## **ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.

Pour les constructions ayant une façade sur voie publique :

- Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur tous les niveaux.
- Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, est autorisée la construction de bâtiments ne constituant pas une surface de plancher et jouxtant la limite du terrain à condition que :
  1. La hauteur à l'égout du toit telle qu'elle est définie à l'article UA10 n'excède pas 2,50 mètres,
  2. La hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres,
  3. Et que la longueur n'excède pas 1/3 des limites séparatives du terrain sans pouvoir dépasser 7 mètres au total.

Les piscines seront implantées à un minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Dans les autres cas, la distance d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins à 4 mètres. Cette distance est réduite à 2 mètres pour les piscines.

Des implantations différentes sont admises pour les équipements de service public afin d'en faciliter l'accès ou permettre un aménagement de l'espace public.

## **ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **CONDITIONS DE MESURE**

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20m de longueur, la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.

### **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue est définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

Pour les bâtiments situés au-delà de la bande des 15 mètres (Cf. article UA 7), la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage et 2,50 mètres de hauteur absolue.

## **ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

#### *BÂTIMENTS PUBLICS*

Les dispositions ci-après, ne concernent pas les bâtiments publics pour lesquels une expression architecturale différente est admise.

#### *COUVERTURES*

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les piscines couvertes.

#### **Toitures**

Les toitures sont à deux rampants opposées ; la pente doit se situer entre 25 et 30%.

Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.

Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, de bâtiments isolés ou à l'angle de deux rues.

Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée.

Toutefois peuvent être autorisées ponctuellement :

- Les verrières transparentes qui doivent être intégrées dans le plan de toiture de manière à limiter leur perception et sous réserve de constituer moins de 30% du pan de toiture.
- La réalisation de terrasses sous forme de « séchoir » à condition qu'elles ne soient pas obturées.

#### **Débords de la couverture**

Les débords de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

#### **Souches**

Les souches de toute nature doivent être traitées dans les mêmes teintes que les façades et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes.

En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles possible depuis les espaces publics.

#### *FAÇADES*

#### **Percements**

Exception faite des locaux à destination de boutique en rez-de-chaussée, la hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur et se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes.

#### **Les ouvertures**

Les volets doivent être en bois persiennés (ou selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le village), de modèle similaire à ceux existants.

Les volets en bois pleins (à double lame ou à cadre) sont autorisés pour les ouvertures de type fenière ou dans le cas d'un remplacement identique.

Les rideaux roulants sont autorisés.

Les volets en aluminium, PVC, à barre et écharpe sont interdits.

Les menuiseries des fenêtres doivent être en bois à petits bois, selon les modèles d'origine.

Les menuiseries sont à peindre de la couleur des volets.

Dans la mesure où la sécurité publique n'est pas en cause les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées.

### **Enduits**

Les enduits doivent être réalisés de façon traditionnelle à base de chaux et de sable et présenter un grain fin ( finition frotassée ou lissée). La coloration est à obtenir par l'application d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale. Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des constructions anciennes.

### *CLÔTURES*

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner :

- la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes ;
- l'écoulement des eaux.

Leur hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres. Tous les brises-vue et les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" sont prohibés. Les clôtures en limites séparatives avec les espaces ou voies publics doivent être constituées par des grilles à barreaux droits ou des murs pleins. Sauf dans le cas de murs en pierres apparentes, les murs doivent être enduits sur les deux faces. Les clôtures en limite séparative dans les jardins sont réalisées en grillage et peuvent être végétalisées par des essences locales.

### *INSCRIPTIONS PUBLICITAIRES*

Les inscriptions publicitaires ou commerciales peintes sur les façades et les panneaux publicitaires fixés sur les façades sont interdits.

Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

### *ANTENNES PARABOLIQUES, CAPTEURS SOLAIRES, APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR*

#### **Les antennes paraboliques et hertziennes**

Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes paraboliques et hertziennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics ; elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques ; les implantations en façade sur rue sont proscrites.

En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.

#### **Les capteurs solaires et appareils de climatisation et d'extraction d'air**

Les capteurs solaires ne doivent pas être perçus depuis l'espace public et les voies publiques. Une intégration architecturale sera exigée pour les capteurs solaires.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques par exemple). En façade, ces appareils doivent être encastrés dans le mur et masqués par des volets bois ou des grilles partiellement ajourées.

### *MURS DE SOUTÈNEMENT :*

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres.

### *PISCINES :*

Afin d'assurer leur bonne intégration il convient :

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

## **ARTICLE UA 12 AIRES DE STATIONNEMENT**

Cet article n'est pas réglementé

### **ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 emplacements de voitures.

### **ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).*

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UB**

## CARACTÈRES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine périphérique, à dominante d'habitat individuel et collectif, de services et d'équipements publics.

La zone UB comporte un secteur **UBa**.

## ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination de l'industrie, de l'artisanat, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui ne répondent pas au caractère de la zone.
- Les lotissements à destination d'activités artisanales ou industrielles.
- Le stationnement de caravanes - mêmes isolées - hors des terrains aménagés.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les habitations légères de loisirs
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.

## ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol de toute nature compatibles avec le caractère de la zone à l'exclusion de celles qui sont interdites par l'article UB 1.

## ARTICLE UB 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : desserte par les véhicules de collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic et sécurité des usagers.

Sur les routes départementales, seuls les accès existants sont autorisés.

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

### VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. A l'exception des voies privées desservant une seule habitation, les nouvelles chaussées automobiles doivent avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.

Les voies en impasses, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cet espace à aménager doit être au minimum de 200 m<sup>2</sup>.

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

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

## **ARTICLE UB 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

En l'absence de possibilité de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs et à la norme DTU 64-1 de décembre 1992. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. Une étude sera jointe aux demandes d'autorisation de construire comportant une étude d'aptitude des sols à l'assainissement et déterminant la filière à mettre en place sur le terrain ainsi que ses caractéristiques (conformément aux annexes sanitaires, cf. document n°5.3 du PLU).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

### **Dans le secteur UBa :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

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

### **Eaux Pluviales**

Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. En outre, il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux. Il est recommandé de récupérer ses eaux de pluie.

### **ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE**

Les réseaux de distribution et d'alimentation (électricité, téléphone, gaz...) doivent être souterrains.

### **CITERNE DE GAZ, GASOIL ET D'EAU DE PLUIE**

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil et d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

## **ARTICLE UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).*

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

Les constructions à implanter devront respecter les reculs suivants :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales pour les bâtiments à destination d'habitations, de services et d'activité.
- Pour les autres voies, 5 mètres de l'axe des voies publiques existantes ou projetées.

Par rapport aux voies communales, un recul variable peut être admis pour les équipements publics.

Une implantation différente peut être admise :

- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Dans le cas de restauration ou reconstruction après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
- Pour les projets d'aménagement ou qui ont fait l'objet d'un aménagement constitués sur une unité foncière d'un minimum de 3.000 m<sup>2</sup> de surface de terrain après l'approbation du PLU.

## **ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins à 4 mètres. Cette distance est réduite à 2 mètres pour les piscines.

Toutefois sont autorisées :

- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
- La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.

## **ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL**

### **En zone UB :**

- l'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 10 % de la surface du terrain.

### **En secteur UBa :**

- l'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 15 % de la surface du terrain.

### **Dans la zone UB et dans le secteur UBa :**

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines, ni pour les garages.
- Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 20 % de l'emprise est autorisée.
- L'emprise maximale des nouvelles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

## ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### CONDITIONS DE MESURE

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel ou excavé avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur, la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.

Dans le cas de terrasses incluses dans le plan de toiture (tropéziennes), la hauteur est mesurée à l'égout du plan de toiture principal.

### HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Les constructions ou aménagements des bâtiments publics à usage scolaire, sportifs, sanitaire ou hospitalier, ainsi que les cliniques, les EHPAD (établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes) et les maisons de retraite.
- La reconstruction ou restauration de bâtiment existant et ayant une hauteur supérieure à la hauteur maximale admise sur la zone.

## ARTICLE UB 11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE UB 12 AIRES DE STATIONNEMENT

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements.

L'emprise au sol des aires de stationnement de certaines activités commerciales peuvent être soumises à une limitation d'emprise.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et sur le terrain d'assiette.

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Il doit être aménagé pour les constructions à destination d'habitation (à l'exception de celles définies à l'alinéa suivant) :

- 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée avec 2 places minimum par logement.
- Les extensions de logement inférieures à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne sont pas soumises à l'obligation de création de stationnement.
- Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur à deux fois le nombre de logements complété par 1 place réservée aux visiteurs tous les cinq logements.

Il doit être aménagé pour les ensembles de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état :

- 1 place par logement.
- Les transformations ou améliorations de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état sont dispensés d'aire de stationnement.

Il doit être aménagé pour les hôtels :

- 1 place de stationnement par chambre.

Il doit être aménagé pour les restaurants et salles de réception :

- 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface utile de salle de restauration ou de réception.

Il doit être aménagé pour les autres constructions :

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Le plan de masse à fournir lors du permis de construire devra être accompagné d'un plan de plantations précisant les différentes essences et le traitement paysager envisagé.

Les espaces libres de toute construction à l'exception des terrasses doivent être traités et plantés. Ces espaces libres doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain, ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés, et sur les terrains regroupant plus de 10 logements ils doivent comprendre 5 m<sup>2</sup> d'aire de jeux par logements.

Pour tout nouveau lotissement et groupe d'habitations, 10% de la surface des terrains doit être consacrée à la création d'un espace commun libre et planté.

Les plantations seront des essences méditerranéennes.

Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

## **ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).*

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

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

## **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone correspondant à l'extension du village destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Cette zone est réservée à l'implantation de logements, de services et d'équipements liés à l'habitat.

Les réseaux et les voies à la périphérie immédiate, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

## **ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 2 sont interdites.

## **ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **RAPPELS**

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Les travaux, installations et aménagements sont soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

### **SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRÈS :**

Les clôtures.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes : les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments.

Les affouillements et exhaussements du sol 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 ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

## **ARTICLE 1AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les voiries doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur de la chaussée soit inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasses, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cet espace à aménager doit être au minimum de 200 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 1AU 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).*

#### **ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 12 AIRES DE STATIONNEMENT**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).*

## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **A**

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone comprend les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées dans cette zone.

## ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

## ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

**A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation (voir critères en annexe 1) :**

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m<sup>2</sup> (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

**A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole :**

- l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

**A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :**

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés ;
- Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage et ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

**A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :**

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

**Les bâtiments désignés en annexe du présent règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination (habitation ou dans un but de développement de l'agritourisme) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.**

**Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément à la réglementation en vigueur et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque.**

**Les piscines dès lors qu'il existe une construction à usage d'habitation sur l'unité foncière.**

**Les bâtiments d'habitation existants qui présentent une surface de plancher minimale de 50 m<sup>2</sup>, peuvent faire l'objet d'une extension de 30% et/ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la Surface de Plancher maximale totale, après extension, ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.**

### **ARTICLE A 3      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les voies en impasses, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cet espace à aménager doit être au minimum de 200 m<sup>2</sup>.

Sur les routes départementales, seuls les accès existants sont autorisés.

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

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

## **ARTICLE A 4      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **EAU POTABLE**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A 2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

### **ASSAINISSEMENT**

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

### **EAUX PLUVIALES**

Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

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

### **ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, GAZ :**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A 2 ou à un usage agricole sont interdits.

Les réseaux de distribution et d'alimentation (électricité, gaz...) doivent être souterrains.

Les réseaux de distribution et d'alimentation concernant le téléphone doivent être dissimulés afin d'être les moins perceptibles dans le paysage.

### **CITERNE DE GAZ, GASOIL ET D'EAU DE PLUIE :**

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

## **ARTICLE A 5      SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).*

## **ARTICLE A 6      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à implanter devront respecter les reculs suivants :

- 10 mètres de l'axe des routes départementales pour les bâtiments à destination d'habitations, de services et d'activité.
- Pour les autres voies, 5 mètres au moins de l'axe des voies publiques existantes ou projetées.

## **ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance est réduite à 2 mètres pour les piscines.

## **ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

## **ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation dans le respect de l'arrêté préfectoral de débroussaillage.

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

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

## **ARTICLE A 12 AIRES DE STATIONNEMENT**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).*

## **TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **N**

## CARACTÈRES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non.

La zone N est une zone à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment esthétiques, historiques ou écologiques ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Compte tenu des risques d'inondation, elle comprend des secteurs à indice « i ».

En outre, elle comporte des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées où les constructions peuvent être autorisées :

- Un secteur **Nua** correspondant aux hameaux de PEYPIN, LE QUEIROL, et SAINT PEYRE où sont autorisées les nouvelles constructions.
- Un secteur **Nuc** où sont autorisées les nouvelles constructions liées au centre médical, social et pédagogique de LA FORÊT.
- Un secteur **Nud** où la restauration des constructions existantes est autorisée.
- Un secteur **Ne1** destiné à accueillir les activités et les constructions liées à l'ouverture au public d'un espace naturel, propriété départementale.
- Un secteur **Ne2** destiné à accueillir des aires de stationnement et aires de jeux, liés à l'ouverture au public d'un espace naturel, propriété départementale.
- Un secteur **NL** destiné à accueillir les activités et les constructions liées au parc à vocation culturelle et de loisirs.
- Un secteur **NLi** soumis à des risques d'inondation destiné à accueillir uniquement les installations liées au parc à vocation culturelle et de loisirs.
- Un secteur **Np**, strictement réservé à l'implantation d'une unité de production d'électricité d'origine photovoltaïque (centrales solaires au sol).

## ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite dans les secteurs **Ni** ou **NLi**

Pour les autres secteurs de la zone N, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

## ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les travaux, installations et aménagements sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

**NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRÈS :**

*EN ZONE N SONT AUTORISÉS :*

- Les clôtures.
- Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments.
- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à destination d'habitation, existantes à la date de d'approbation du PLU à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du PLU et si la surface de plancher finale, extension comprise est inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.
- La surface de plancher pour les garages clos est limitée à 60 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Les piscines dès lors qu'il existe une construction à usage d'habitation sur l'unité foncière.
- Sous réserve de la présence effective d'un siège d'exploitation, les bâtiments ou installations liées et nécessaires au maintien et au développement des activités agro-sylvo-pastorales (constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière).

*DANS LE SECTEUR Nua SONT AUTORISÉS :*

- Les piscines.
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les clôtures.
- Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments.
- En cas de sinistre, les reconstructions à l'identique des habitations existantes.
- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à destination d'habitation, existantes à la date de d'approbation du PLU.
- Le changement de destination des locaux à des fins d'accueil touristique.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans le secteur.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Les piscines.

*DANS LE SECTEUR Nuc SONT AUTORISÉS :*

- Les équipements, constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement du centre médical, social et pédagogique de LA FORÊT.
- La surface de plancher maximale pour le secteur Nuc est limitée à 3.000 m<sup>2</sup>.
- La surface de plancher pour les garages clos est limitée à 300 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans le secteur.

*DANS LE SECTEUR Nud SONT AUTORISÉS :*

- La restauration des constructions existantes (cf. annexe 3).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans le secteur.
- Les piscines dès lors qu'il existe une construction à destination d'habitation sur l'unité foncière.

*DANS LES SECTEURS Ne SONT AUTORISÉS :*

**Secteur Ne1 :**

- Les équipements, constructions et aménagements nécessaires à l'ouverture d'un espace naturel au public, à la gestion et à l'accueil du public, ainsi que l'ensemble des constructions nécessaires à ses vocations agricoles, de gîte d'étape et de pérennité des espaces naturels.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- La surface de plancher maximale pour le secteur Ne1 est limitée à 600 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans le secteur.

**Secteur Ne2 :**

- Les aires de stationnement et aires de jeux liés à l'ouverture au public d'un espace naturel, propriété départementale.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans le secteur.

*DANS LE SECTEUR NL SONT AUTORISÉS :*

- Les équipements, constructions et aménagements nécessaires au parc d'activités culturelles et de loisir y compris les bâtiments liés à l'accueil.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, sauf en cas de sinistre lié à un risque naturel.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-19 du Code de urbanisme condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans le secteur.
- Dans le secteur NLi toutes les constructions sont interdites. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est interdite en cas de sinistre lié au risque naturel d'inondation.
- La surface de plancher maximale pour le secteur NL est limitée à 1.200 m<sup>2</sup>.

*DANS LE SECTEUR Np SONT AUTORISÉS :*

- Les installations et constructions de toute nature nécessaires au parc photovoltaïque, à l'exception de constructions à usage d'habitation, dans une limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La reconstruction à l'identique des installations et constructions existantes en cas de sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires au parc photovoltaïque.
- Les clôtures.

### **ARTICLE N 3      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **ACCÈS**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic et sécurité des usagers.

Sur les routes départementales, seuls les accès existants sont autorisés.

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

#### **VOIRIE**

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées auront une chaussée de 4 mètres minimum.

Les voies en impasses, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cet espace à aménager doit être au minimum de 200 m².

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

### **ARTICLE N 4      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **EAU POTABLE**

En l'absence de possibilité de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N 2 doivent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires. Une analyse de l'eau afin de vérifier la potabilité de l'eau doit être effectuée par un laboratoire agréé.

#### **ASSAINISSEMENT**

En l'absence de possibilité de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs et à la norme DTU 64-1 de décembre 1992. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. Une étude sera jointe aux demandes d'autorisation de construire comportant une étude d'aptitude des sols à l'assainissement et déterminant la filière à mettre en place sur le terrain ainsi que ses caractéristiques (conformément aux annexes sanitaires, cf. document n°5.3 du PLU).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

#### **EAUX PLUVIALES**

Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

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

**ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, GAZ :**

Les réseaux de distribution et d'alimentation (électricité, gaz...) doivent être souterrains. Les réseaux de distribution et d'alimentation concernant le téléphone doivent être dissimulés afin d'être les moins perceptibles dans le paysage. En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article N 2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

**CITERNE DE GAZ, GASOIL ET D'EAU DE PLUIE :**

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

**ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS  
CONSTRUCTIBLES**

*Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).*

**ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR  
RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**DANS LE SECTEUR Nua :**

- Les constructions doivent être édifiées en respectant l'emprise maximale de construction définie aux documents graphiques.

**DANS LES AUTRES CAS :**

Les constructions à implanter devront respecter les reculs suivants :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales pour les bâtiments à destination d'habitation, de service et d'activité.
- Pour les autres voies, 5 mètres au moins de l'axe des voies publiques existantes ou projetées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR  
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**DANS LE SECTEUR Nua :**

- Les constructions doivent être édifiées en respectant l'emprise maximale de construction définie aux documents graphiques.

**DANS LE SECTEUR Np :**

- Les constructions et installations pourront s'implanter en limites séparatives.

**DANS LES AUTRES CAS :**

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 4 mètres.
- Les piscines doivent être implantées à un minimum de 2 mètres des limites séparatives.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **DANS LE SECTEUR Nua :**

- Les constructions doivent être édifiées en respectant l'emprise maximale de construction définie aux documents graphiques.

### **DANS LES AUTRES CAS :**

- Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL**

### **DANS LE SECTEUR Nua :**

- Les constructions doivent être édifiées en respectant l'emprise maximale de construction définie aux documents graphiques.

### **DANS LES AUTRES CAS :**

- Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **DANS LE SECTEUR Nua :**

- Les constructions doivent être édifiées en respectant les hauteurs définies aux documents graphiques.

### **DANS LES AUTRES CAS :**

#### **CONDITIONS DE MESURES :**

- La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout de toit ou de l'acrotère.

#### **HAUTEUR ABSOLUE :**

Pour toute construction la hauteur, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

- Aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Aux restaurations, reconstructions ou aménagement de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent PLU et ayant une hauteur supérieure à 7 mètres.

### **DANS LE SECTEUR Np :**

- Pour toute construction la hauteur ne devra pas excéder **3,5 mètres à l'égout du toit**.

## **ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**DANS LE SECTEUR Np :**

- Les bâtiments techniques seront habillés (exemple : bardage bois, murs en pierres) pour optimiser leur intégration paysagère.
- Les clôtures seront constituées de structures grillagées (sans mur bahut) dont la hauteur ne pourra excéder **2 mètres**. Elles devront permettre d'assurer la transparence hydraulique.

**ARTICLE N 12 AIRES DE STATIONNEMENT**

**DANS LE SECTEUR Np :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Les stationnements ne devront être ni cimentés, ni bitumés.

**ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier comportera notamment les travaux extérieurs à celles-ci, les plantations maintenues, supprimées ou créées.

Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doit être traité avec plantations.

**ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).*

## **ANNEXES AU RÈGLEMENT**

## ANNEXE N°1 : ANNEXE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE « A »

### CRITÈRES DE DÉFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NÉCESSAIRES A SON ACTIVITÉ

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

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (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 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 DÉFINITIONS 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 m<sup>2</sup> 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 R214-1 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 R421-12 du Code de l'Urbanisme.

#### *INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (SOUMISE À DÉCLARATION OU À AUTORISATION)*

Au sens de l'article L511-1 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.

#### *ESPACE BOISÉ CLASSÉ*

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

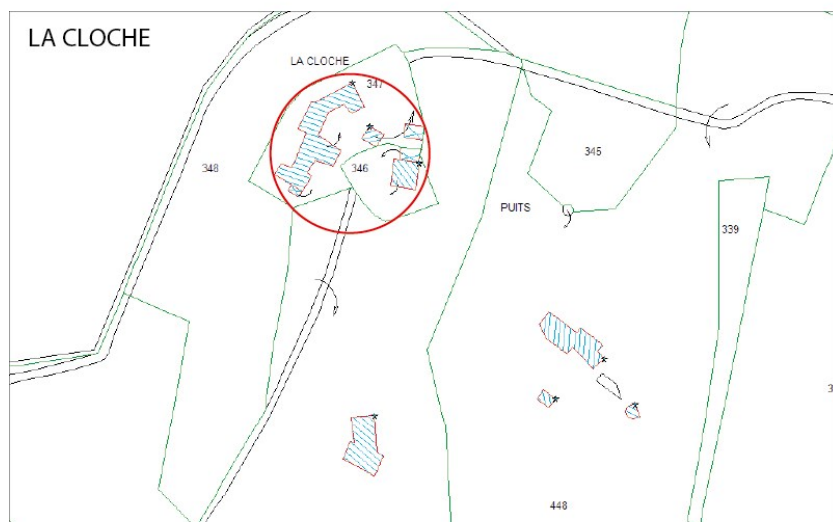
Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### *BÂTIMENT EXISTANT DE CARACTÈRE*

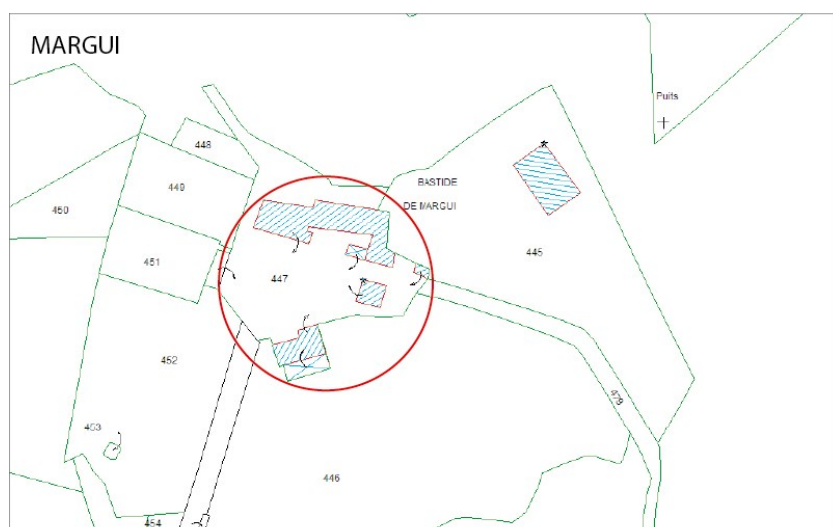
Est considéré comme bâtiment existant de caractère tout bâti présentant un intérêt architectural non issu de construction réalisée avec des matériaux de type bardage métallique.

**ANNEXE N°2 : DÉSIGNATION DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE  
L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION  
EN ZONE A.**

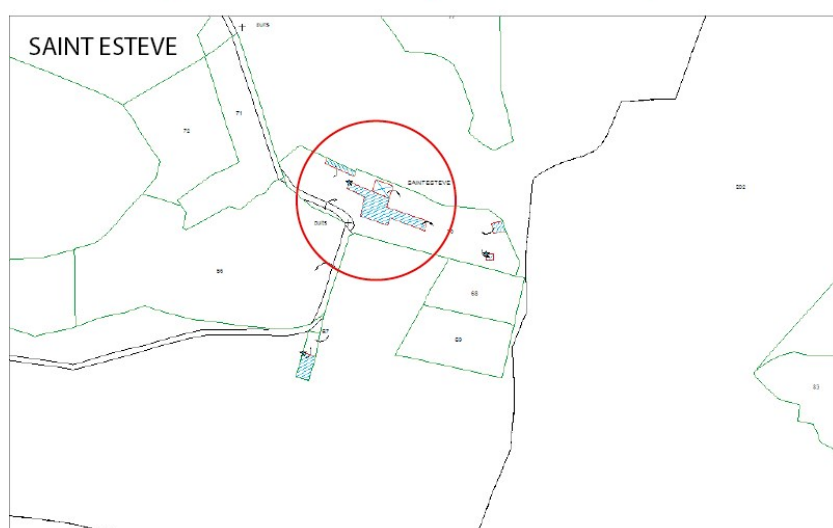
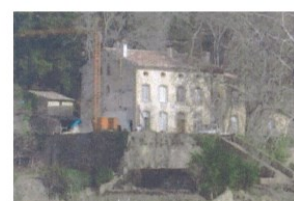
ANNEXE N° 2.1 AU REGLEMENT



LA CLOCHE



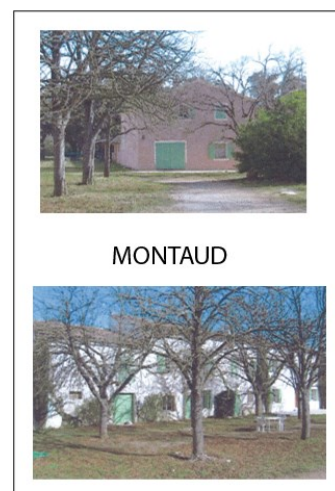
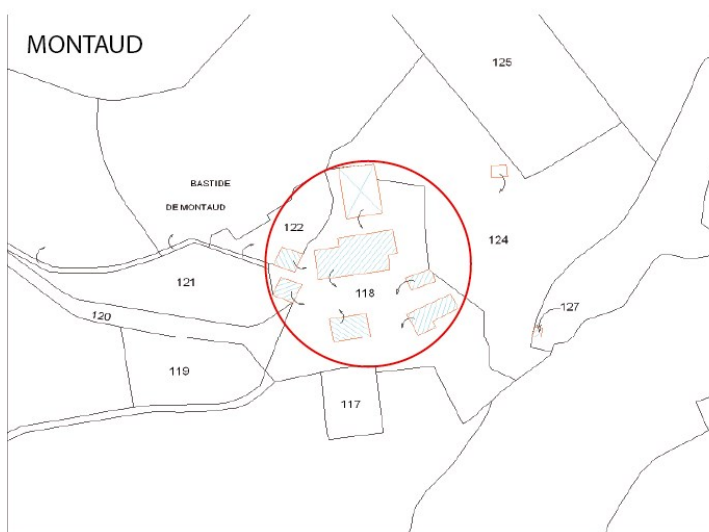
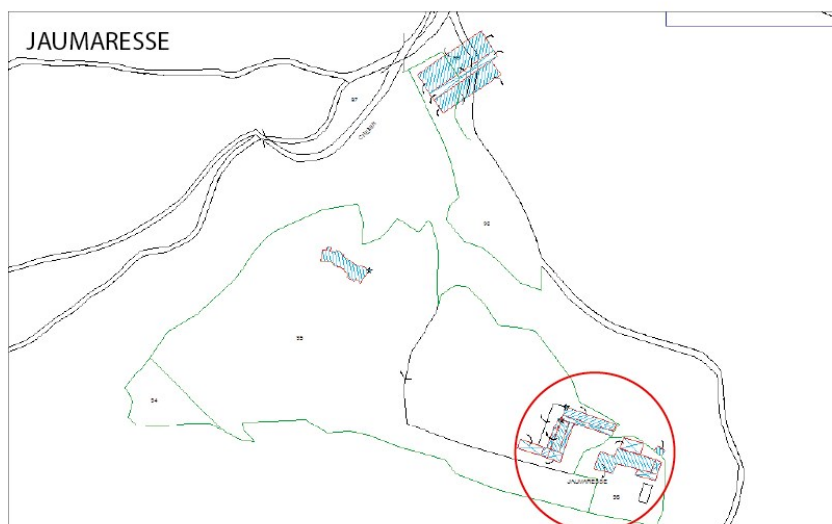
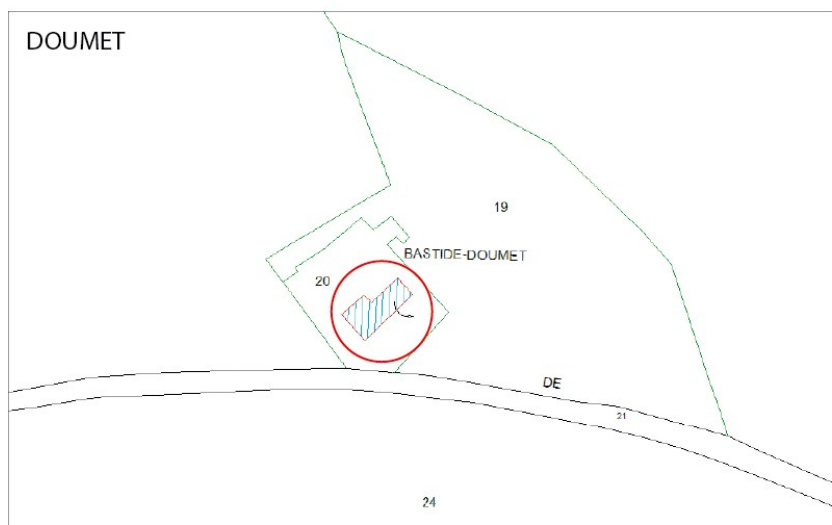
MARGUI



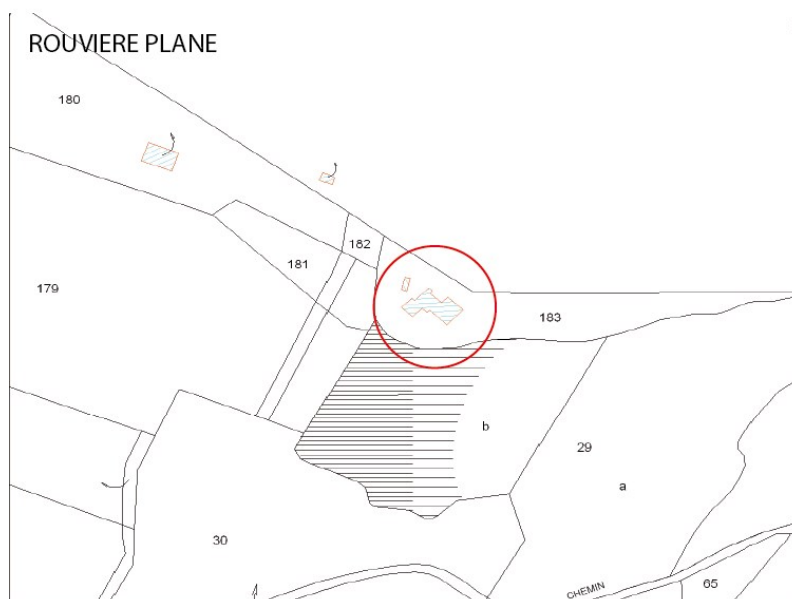
SAINT ESTEVE



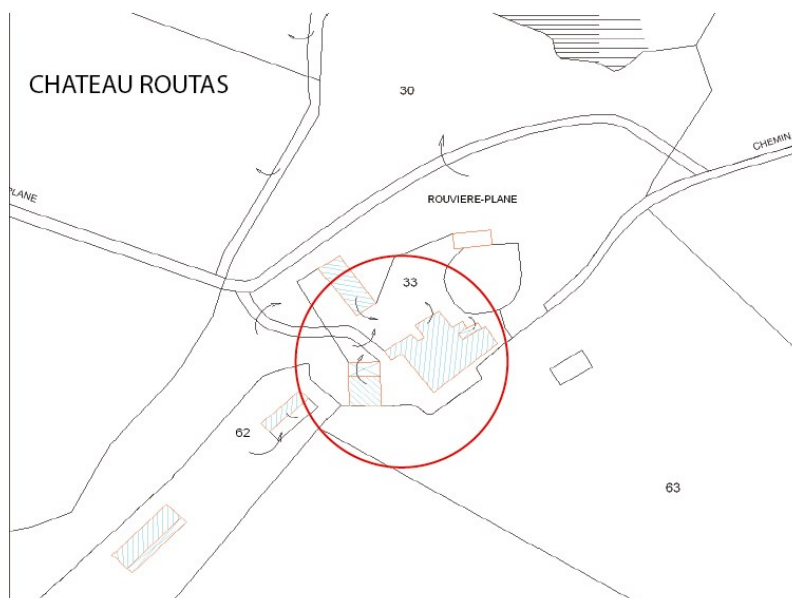
ANNEXE N° 2.2 AU REGLEMENT



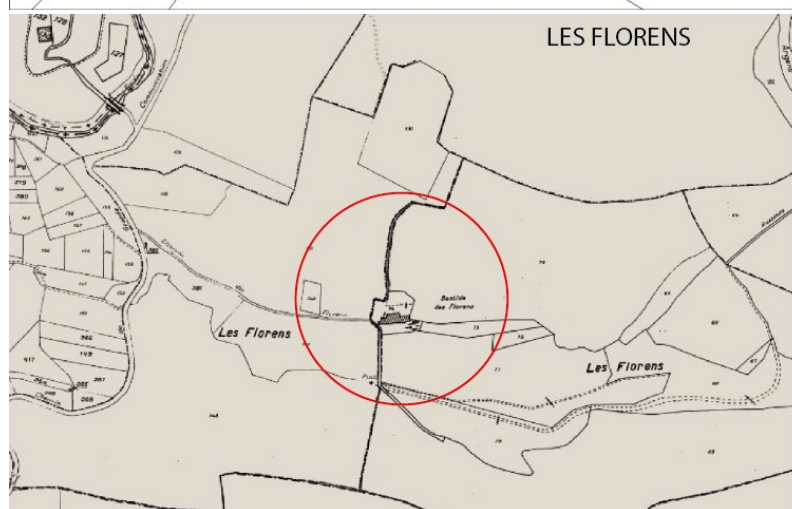
ANNEXE N° 2.3 AU REGLEMENT



ROUVIERE PLANE



CHATEAU ROUTAS



LES FLORENS



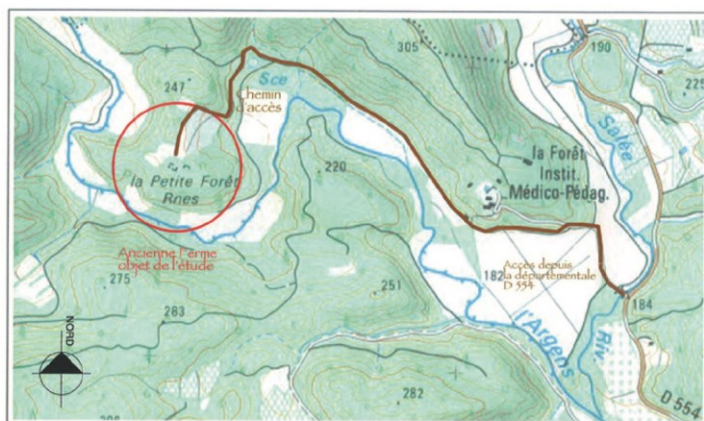
### **ANNEXE N°3 : REPÉRAGE DES BÂTIMENTS DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS ET QUI PEUVENT ÊTRE RESTAURÉS**

*Conformément au code de l'urbanisme, peut être autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiments.*

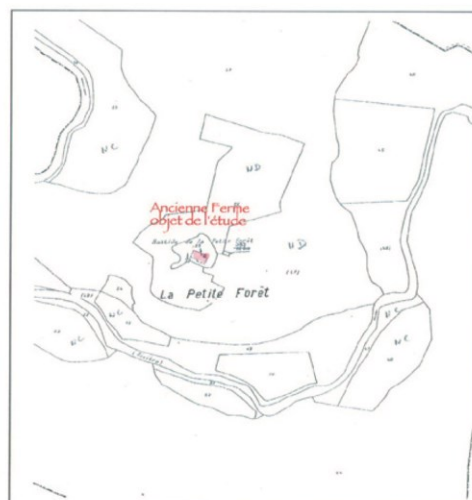
# ANNEXE N° 3.1 AU REGLEMENT

Repérage des ruines disposant de murs poteurs qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'une restauration

## LA PETITE FORET



SITUATION



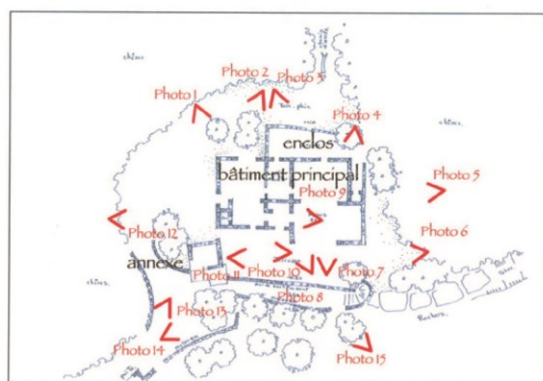
CADASTRE .



Photo 1. Bâtiment principal . Façade nord



Photo 2. Bâtiment principal . Façade nord



Plan synoptique



Photo 3. Bâtiment principal . Enclos

Source : D'après "CAUE,  
Réhabilitation de 4 fermes,  
commune de Châteaufort,  
juin 2005"

# ANNEXE N° 3.2 AU REGLEMENT

Repérage des ruines disposant de murs poteurs qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'une restauration  
LA PETITE FORET



Photo 4. Bât principal . Four extérieur



Photo 5. Bât principal . Façade est



Photo 6. Bât principal . Façade est



Photo 7. Bât principal depuis la terrasse



Photo 8. Bât principal . Façade sud



Photo 9. Bât principal . Intérieur



Photo 10. Terrasse sud, Annexe



Photo 11. Terrasse sud



Photo 12. Terrasse bât annexe



Photo 13. Le puits



Photo 14 . Mur de soutènement

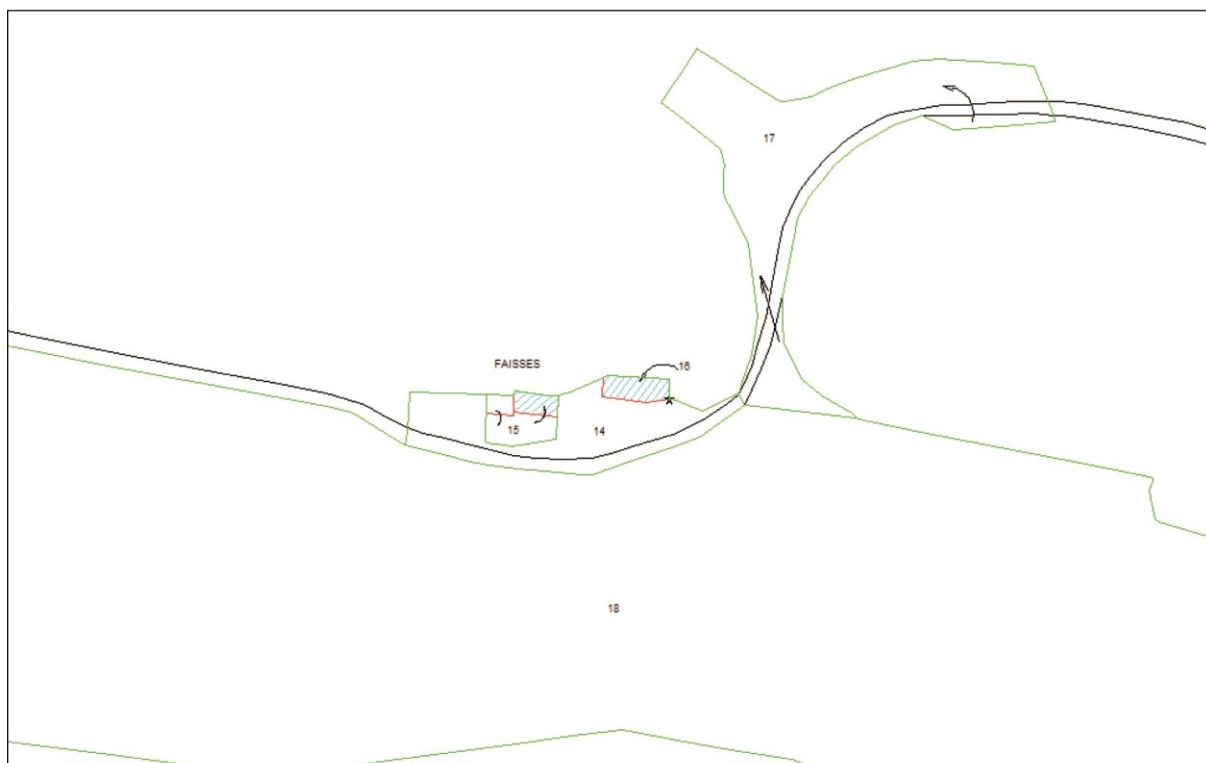


Photo 15. Mur de soutènement

Source : D'après "CAUE,  
Réhabilitation de 4 fermes,  
commune de Châteauevert,  
juin 2005"

# ANNEXE N° 3.3 AU REGLEMENT

Repérage des ruines disposant de murs poteurs qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'une restauration  
FAISSE



# ANNEXE N° 3.4 AU REGLEMENT

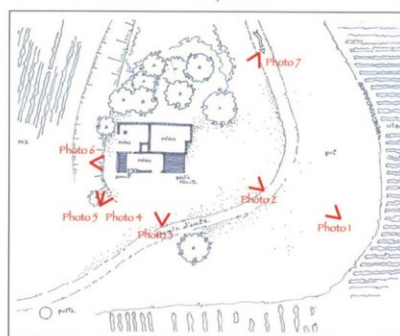
Repérage des ruines disposant de murs poteurs qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'une restauration  
COSTE CUYERE



Photo 1. Vue de loin façade est



Photo 2. Vue de près façade est



Plan synoptique



Photo 3. Façade sud



Photo 4. Façade ouest . Auvent improvisé



Photo 5. Façade ouest



Photo 6. Façade ouest



Photo 7. En arrivant .Façade nord

Source : D'après "CAUE, Réhabilitation de 4 fermes, commune de Châteauevert, juin 2005"

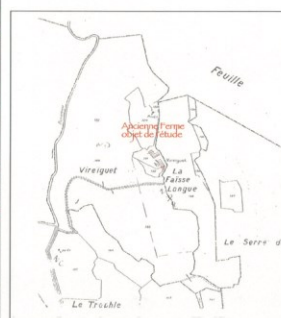


Photo 2. Corps bâtiment 2. Vue de loin



Plan synoptique



Photo 5. Bâtiment 1 . Façade nord



Photo 7. Bâtiment 1 . Façade sud

Commune de Châteauneuf\ PLU\ **Modification n°03\ Règlement**

# ANNEXE N° 3.6 AU REGLEMENT

Repérage des ruines disposant de murs poteurs qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'une restauration  
VIREIGUET



Photo 8. Bâtiment 1. Façade ouest



Photo 9. Bâtiment 1. Façade ouest



Photo 10. Bâtiment 1. Intérieur

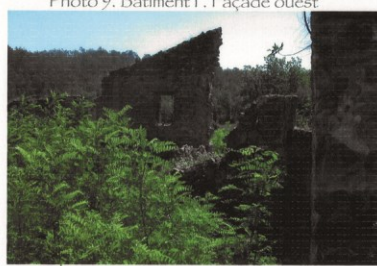


Photo 11. Bâtiment 1. Intérieur



Photo 12. Bâtiment 2. Annexes



Photo 13. Bâtiment 2. Façade ouest



Photo 15. Bâtiment 2. Façade ouest



Photo 16 Bâtiments 2. Façade nord



Photo 17. Bâtiment 3

Source : D'après "CAUE,  
Réhabilitation de 4 fermes,  
commune de Châteauevert,  
juin 2005"

**P**lan  
**L**ocal  
d'**U**rbanisme

Département du Var  
Commune de :

 **Châteauvert**

Document n°:

**B 2**

# Règlement

*Déclaration de projet  
de la création d'un hébergement touristique  
dans le domaine viticole de Château Margüi  
emportant la mise en compatibilité du PLU*

Approbation en conseil municipal le  
21 Février 2017



begeat  
les solutions d'urbanisme

AMÉNAGEMENT  
URBANISME  
ENVIRONNEMENT  
PAYSAGE  
DÉVELOPPEMENT

[www.begeat.fr](http://www.begeat.fr)

131 Place de la Liberté  
83000 Toulon

Tél : 04 94 93 58 17

Fax: 04 94 09 20 34

Mail: [contact@begeat.fr](mailto:contact@begeat.fr)

# STECAL At

## Caractère du STECAL

« Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées « At » est un STECAL de la zone agricole (A) dédié à l'accueil et l'hébergement touristique et hôtelier. Ce secteur comporte 2 sous-secteurs :

At1 : à vocation d'hébergement touristique et hôtelier, et autres activités du secteur tertiaire et touristique, sans nuisances pour le voisinage ;

At2 : délimitant le tennis et ses équipements liés ;

## Article 1- STECAL At Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

## Article 2- STECAL At Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Rappel :

- Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### Sont autorisés dans l'ensemble du STECAL At :

- Les clôtures.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les campagnes de fouilles archéologiques avant toute phase de travaux.
- Les aires de stationnement comportant des dispositifs permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- Pour les éléments de patrimoine suivants : Bassins, fontaines, escaliers, fours à pain, puit, pigeonnier, leur protection pour des motifs patrimoniaux et architecturaux nécessite que seuls soient autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation, à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes et les volumes existants des dites constructions. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine et les matériaux et techniques de construction traditionnels.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

✓ **Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes en secteur At1 :**

- L'hébergement hôtelier et touristique.
  - Les piscines et locaux techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
  - Les constructions nécessaires à l'activité de restauration.
  - Les constructions et installations liées à l'activité d'œnotourisme (chaix, salle de banquet, espace de vente et de dégustation).
  - Les constructions nécessaires à l'hébergement du personnel hôtelier.
  - Les locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement du secteur At1.
- ➔ Ces constructions devront limiter leur capacité d'accueil conformément au dimensionnement de l'installation d'assainissement.

✓ **Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes en secteur At2 :**

- Les terrains de tennis
- Les locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement du secteur At2 : vestiaires, sanitaires, ...

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

#### **Accès**

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

#### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 3 mètres de bande de roulement et 1 mètre d'accotement de chaque côté non enrobé.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Toute création de nouvel accès sur route départementale est interdite.

## Article 4- STECAL At Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### Eau potable

- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

### Assainissement

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif (ANC) est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdites.
- Les dispositifs d'assainissement doivent être installés à au moins 35 mètre des points de captage d'eau potable, et des sources (sauf en cas d'impossibilité technique majeure qui pourrait justifier une demande de dérogation).
- S'agissant de bâtiments recevant du public, l'arrêté interministériel du 21 juillet 2015 impose le respect d'une distance minimale de 100 mètres entre toute partie d'un système d'assainissement de grande taille (+ 20 EH - y compris les dispositifs enterrés assurant l'infiltration) et les bâtiments. Une demande de dérogation au respect de cette distance, peut-être déposée auprès des services de la DDTM, après avis du SPANC.

### Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial s'il existe; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- Les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

### **Eaux de piscines (uniquement en secteur At1)**

- Les eaux de vidange des bassins et les eaux de lavage des filtres doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées (assainissement non collectif ou assainissement collectif).
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées dans le milieu naturel après neutralisation du chlore.

### **Citernes**

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes DFCI doivent être présentes sur le site, conformément aux exigences du SDIS.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
  - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrés suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon ;
  - dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

### **Réseaux de distribution et d'alimentation**

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés. En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.
- Les compteurs extérieurs doivent être placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

## **Article 5- STECAL At      Superficie minimale des terrains constructibles**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## **Article 6- STECAL At      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :
  - 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
  - 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;
  - 2 mètres de l'axe des ruisseaux et canaux existants ou à créer.
- Une implantation différente peut être admise :
  - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
  - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

## **Article 7- STECAL At      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres des limites séparatives.
- Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de 2 mètres de l'axe des ruisseaux et canaux existants ou à créer.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 8- STECAL At      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cet article n'est pas réglementé.

## **Article 9- STECAL At      Emprise au sol des constructions**

### ☒ **en secteur At1 :**

- L'emprise au sol est limitée à **2000m<sup>2</sup>** pour les constructions, existantes et projetées, à vocation d'hébergement hôtelier, restauration, salle d'exposition et de congrès.
- L'emprise au sol est limitée à **400m<sup>2</sup>** pour les constructions, existantes et projetées, à vocation d'hébergement du personnel hôtelier ou agricole.
- L'emprise au sol est limitée à **400m<sup>2</sup>** pour les annexes aux constructions (piscines, pool house).

### ☒ **en secteur At2 :**

- L'emprise au sol est limitée à 100m<sup>2</sup> pour les nouvelles constructions liées aux terrains de tennis.

## **Article 10- STECAL At      Hauteur maximale des constructions**

### ☒ **en secteur At1 :**

- La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut dépasser **12 mètres** pour les nouvelles constructions.
- Ne sont pas soumises à ces règles :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - les bâtiments à usage agricole, chaix et caveaux de vente.
  - les constructions existantes et la reconstruction de bâtiments pré-existants à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

### ☒ **en secteur At2 :**

- La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut dépasser **3,5 mètres** pour les nouvelles constructions.

## **Article 11- STECAL At      Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **Dispositions générales**

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

### **Dispositions particulières**

#### **Couleur**

- Les teintes utilisées doivent faire références :
  - à l'environnement immédiat : pierre, bois, végétation ...
  - Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits.

#### **Clôtures**

- Les clôtures doivent être constituées par une haie vive composée d'essences locales adaptées au climat et à la région.
- Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables afin d'assurer la libre circulation des eaux et de la petite faune.
- Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.
- Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc...) sont interdits.
- Règle spécifique pour les clôtures autour des installations d'assainissement de grande taille :
  - La mise en place d'une clôture pour des installations d'assainissement de grande taille est obligatoire dès la mise en eau des ouvrages afin d'interdire l'accès à toute personne étrangère au service et de limiter les risques sanitaires.
  - Ces clôtures doivent être assez résistantes pour faire obstacle à l'intrusion d'animaux.

#### **Antennes paraboliques**

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

#### **Appareils de climatisation et d'extraction d'air**

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

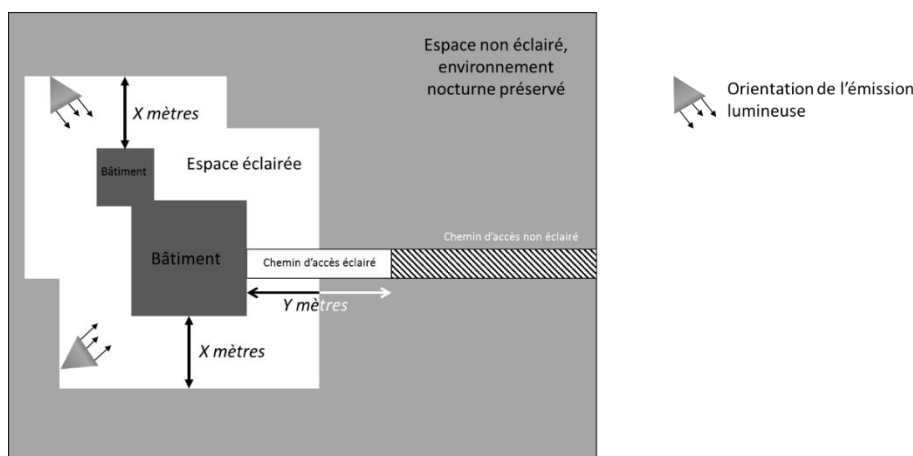
### Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc....

### Éclairages

- Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile).
- Les éclairages à détecteurs sont à privilégier.
- L'éclairage émettra une source lumineuse préférentiellement orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° maximum par rapport à la verticale.
- L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction.
- L'éclairage vers le haut est proscrit (non-diffusion de la lumière vers le haut).
- La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est de 3 mètres.
- L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mât à l'écart des bâtiments.
- Les sources d'émissions lumineuses (projecteurs, bornes lumineuses,...), si elles ne sont pas situées en façade, ne pourront être implantés que dans un rayon de 5 m autour du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées en direction du bâtiment à éclairer.
- Les allées et chemins d'accès au bâtiment ne seront éclairés que sur une distance de 20 m à partir du bâtiment.

- **Schéma concept (zone d'éclairage) :**



## **Article 12- STECAL At Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès et dégagements).
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

- Il doit être aménagé au minimum une place de stationnement par emplacement touristique.
- Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur d'emplacements prévus.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Le descriptif des plantations sera obligatoirement joint à la demande du permis de construire.

### **Article 13- STECAL At    Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral. Cette réglementation l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.
- Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des aménagements doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).
- La liste des mesures nécessaires au maintien de la biodiversité sur le site est annexée au présent règlement.
- Aux abords des nouvelles constructions, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.
- Les haies utilisées comme clôtures sont constituées d'au moins 3 espèces végétales locales dont au moins une au feuillage persistant et une espèce mellifère. (cf. liste en annexe).
- Sauf impossibilité technique démontrée ou liée à la sécurité des personnes, les arbres feuillus sénescents et/ou les chablis sont maintenus sur site.
- Les aménagements extérieurs des abords des constructions doivent favoriser le maintien ou l'installation d'une faune et d'une flore diversifiée par le maintien d'espaces végétalisés de pleine terre, la création ou le maintien d'habitats de substitution pour les insectes et la petite faune, tels que pierriers (tas de pierres), murets de pierres sèches, « hôtels à insectes », nichoirs, et pour les chiroptères : gîtes de substitution....
- Au moins 50 % des espaces libres de construction situés dans un rayon de 15 mètres, calculé à partir des bords extérieurs des bâtiments à destination d'habitation, doit être non imperméabilisée et végétalisée.
- Les autres espaces libres de construction, doivent préférentiellement être non imperméabilisés. Les revêtements perméables sont par conséquent à favoriser pour les espaces de stationnement et les cheminements.

## **Article 14- STECAL At     Coefficient d'occupation du sol**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## **Article 15- STECAL At     Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions**

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matières de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisé à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.
- L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques.

## **Article 16- STECAL At     Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Cet article n'est pas réglementé.