



Cabasse



Modification n°: 4 (simplifiée)

PLU

Document n°: 3

Règlement

*Prescrite par arrêté municipal n°2019-026 du 17/09/2019
Approuvée par DCM du 09/03/2020*



AMÉNAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DÉVELOPPEMENT

www.begeat.fr
131 Place de la Liberté
83000 Toulon
Tél : 04 94 93 58 17
Mail : contact@begeat.fr

Sommaire

Titre 1. :	Dispositions générales	3
Titre 2. :	Dispositions applicables aux zones U rbaines.....	13
	Zone Ua	14
	Zone Ub	23
	Zone Uc	32
Titre 3. :	Dispositions applicables aux zones A Urbaniser	42
	Zone 1AU	43
	Zone 2AU	50
	Zone 3AU	57
	Zone 4AU	64
	Zone 5AU	66
	Zone 6AU	69
Titre 4. :	Dispositions applicables aux zones A gricoles	72
	Zone A	73
Titre 5. :	Dispositions applicables aux zones N aturelles et forestières	79
	Zone N	80
	Zone Nu	88
Titre 6. :	Annexes au règlement	97
	Annexe 1. : Annexe au règlement de la zone « A »	98
	Annexe 2. : Classement des voies bruyantes	99
	Annexe 3. : Zone de présomption de prescription archéologique	105
	Annexe 4. : Arrêté Préfectoral - Dispense déclaration coupes d'arbres en EBC	112
	Annexe 5. : Arrêté Préfectoral - Débroussaillage	114
	Annexe 6. : Schémas explicatifs	121
	Annexe 7. : Fiches conseils Centre ancien	122

Titre 1. : Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

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

Article 2 : Portée générale du règlement

- Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.
- Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Ces règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.
- Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « documents graphiques » (plans) ainsi que le « rapport de présentation » et le « PADD ».

Article 3 : Structure du règlement

- Le règlement comprend 5 titres :
 - Titre 1 : Dispositions générales
 - Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
 - Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)
 - Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)
 - Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)
- Les titres 2 à 5 comprennent chacun les 16 articles suivants :
 - Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
 - Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
 - Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
 - Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
 - Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
 - Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 - Article 9 : Emprise au sol des constructions
 - Article 10 : Hauteur maximale des constructions
 - Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
 - Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
 - Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
 - Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 4 : Division du territoire en zones

- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :
 - zones urbaines (U),
 - zones à urbaniser (AU),
 - zones agricoles (A)
 - zones naturelles et forestières (N).
- Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs.
- Chaque zone, chaque secteur, avec ou sans indices de risques, est délimitée et repérée par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (cf. « Documents graphiques »).
- Le plan de zonage comporte également :
 - **des EBC (Espaces Boisés Classés) à créer ou à conserver**
 - Ces espaces, auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant, sont désignés par le PLU comme « espaces boisés à conserver ou à créer » et sont repérés sur les documents graphiques par les symboles définis en légende.
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espaces boisés classés (cf. annexe n°4 du présent règlement).
 - **des ER (Emplacements Réservés)**
 - Les Emplacements Réservés sont repérés sur les plans conformément à la légende.
 - S'y appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant.
 - La construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non.
 - Les bénéficiaires de ces dispositions sont les collectivités publiques ou les titulaires de services publics pour l'aménagement de voirie, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.
 - Le droit de délaissement : Le propriétaire d'un terrain inscrit en Emplacement Réservé ou grevé d'une servitude peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais mentionnés au code de l'urbanisme.
 - **des plantations à conserver ou à créer et des terrains cultivés à protéger (en zones urbaines)**
 - Les documents graphiques peuvent comporter des indications délimitant les espaces concernant les plantations à conserver ou à créer, ainsi que des terrains cultivés à protéger en zones urbaines.
 - Ces espaces, reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucune construction à l'exception des clôtures ou des aménagements légers de jardin.

- **des sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique**
 - ▣ Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les grands objectifs, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
 - ▣ À ce titre, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
 - ▣ Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination
 - ▣ Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Article 5 : Rappels

- ✚ Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations
 - Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme.
 - Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public du code de l'urbanisme ainsi que les codes Civil, Rural, Environnement, Forestier, Santé publique, Règlement sanitaire départemental, code de la Construction et de l'Habitation, etc...
- ✚ Autorisations d'urbanisme
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sont autorisés dans toutes les zones du PLU, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.
 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité sont autorisées dans toutes les zones et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 5 à 11 de chacune de ces zones.
 - Le code de l'urbanisme précise la liste des travaux soumis à Permis de Construire, Permis d'Aménager, Déclaration Préalable ou dispensés de toute formalité.
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 7 octobre 2010
 - Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
 - Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application code de l'urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espaces boisés classés (cf. annexe n°4 du présent règlement).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

✚ Secteurs soumis au Droit de Prémption Urbain : « DPU »

- Le droit de préemption urbain permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur. Ce droit intervient dans des zones prédéfinies par un acte administratif sur l'ensemble des zones U et AU (par délibération du conseil municipal).
- Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général.
- Après approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal, il sera institué un droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées sur le PLU du territoire de la commune.

✚ Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

- Les SUP sont mentionnées dans une annexe spécifique du PLU (*cf. document « Annexes Générales »*).

✚ Les règlements des lotissements

- Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme.
- Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.
- Sur la commune aucun lotissement de plus de 10 ans n'a fait pareille demande à ce jour.
- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés au code de l'urbanisme.

✚ Reconstruction à l'identique

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

✚ Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre

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

- Enfin, toujours conformément au code de l'urbanisme « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations».

✚ Constructions existantes

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

✚ Adaptations mineures

- Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.
- Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :
 - Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : nature du sol, configuration des parcelles ou caractère des constructions avoisinantes.
 - Elle doit être limitée.
 - Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.
- Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

✚ Protection du patrimoine archéologique

- Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à l'adresse suivante :
 - Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie : Bâtiment Austerlitz - 21 Allée Claude Forbin - CS 80783 - 13625 AIX EN PROVENCE Cedex 1.
- Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.
- Sur la Commune de Cabasse sont déterminées deux zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, comme le prévoit l'article L522-5 alinéa 2 du code du patrimoine : la zone de St Loup et la zone de Malpassé (voir annexe n°3 du présent règlement).

✚ Le débroussaillage

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire est prévue par les articles L322-3 et L322-7 du code forestier. De plus pour les habitations situées à moins de 200 m des forêts, des règles spécifiques s'appliquent dans le cadre de la réglementation sur le débroussaillage fixée par arrêté préfectoral (cf. annexe n°5)

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

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité sont autorisées dans les différentes zones. Ces ouvrages techniques d'intérêt général (pylônes, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de postes électriques) ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 11 des zones du PLU.
- Sur l'ensemble du territoire, et dans chacune des zones du PLU, sont admis les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

✚ Règles parasismiques

- Le département du Var est situé entre les zones sismiques du couloir rhodanien et la faille dite de Nice. La sismicité historique s'inscrit dans des intensités comprises entre les degrés IV et VIII de l'échelle MSK.
- La commune est classée en zone de sismicité faible (niveau 2) par le décret du 22 octobre 2010 définissant les zones de sismicité du Var. De nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies au code de l'environnement.
- Les bâtiments sont classés suivant 4 catégories :
 - catégorie I : bâtiments dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
 - catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
 - catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou en raison de l'importance socio-économique de ceux-ci ;
 - catégorie IV : bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre.

Catégorie d'importance du bâtiment :	Description :
I	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitations individuelles ▪ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5 ▪ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 mètres. ▪ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP de hauteur inférieure ou égale à 28 mètres et pouvant accueillir 300 personnes maximum ▪ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes ▪ Parcs de stationnement ouverts au public

Catégorie d'importance du bâtiment :	Description :
III	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ERP de catégories 1, 2 et 3 ▪ Habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 mètres ▪ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ▪ Établissements sanitaires et sociaux ▪ Centres de production collective d'énergie ▪ Établissements scolaires
IV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ▪ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ▪ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ▪ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ▪ Centres météorologiques.

- **Remarques :** Pour les structures neuves abritant des fonctions relevant de catégories d'importances différentes, la catégorie de bâtiment la plus contraignante est retenue.
- Pour l'application de la réglementation sur les bâtiments existants, la catégorie de la structure à prendre en compte est celle résultant du classement après travaux ou changement de destination du bâtiment.
- Application de l'Eurocode 8 :
 - La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme.
 - De plus, certains bâtiments essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels.
 - Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

	Zone de sismicité :	Catégorie d'importance du bâtiment :			
		I	II	III	IV
	Zone 1 Aléa très faible	Aucune exigence	Aucune exigence	Aucune exigence	Aucune exigence
Cabasse ⇒	Zone 2 Aléa faible	Aucune exigence	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 0,7 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 0,7 \text{ m/s}^2$
	Zone 3 Aléa modéré	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$
	Zone 4 Aléa moyen	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$

- **Ces dispositions s'appliquent :** aux équipements, installations et bâtiments nouveaux ; aux additions aux bâtiments existants par juxtaposition, surélévation ou création de surfaces nouvelles ; aux modifications importantes des structures des bâtiments existants.

- Pour les bâtiments existants, la nouvelle réglementation n'impose pas de renforcement. Toutefois, pour améliorer le comportement du bâtiment aux séismes, il est possible de réaliser un renforcement volontaire en s'appuyant sur l'Eurocode 8. Mais des règles existent pour les bâtiments existants de catégories III et IV en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux et pour les bâtiments de catégorie IV en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la surface de plancher initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30 % d'un plancher.
- Les établissements scolaires simples en zone 2 sont systématiquement classés en catégorie III. Cependant, pour faciliter le dimensionnement des bâtiments scolaires simples, les règles forfaitaires simplifiées PS-MI peuvent être utilisées en zone 2 sous réserve du respect des conditions d'application de celles-ci, notamment en termes de géométrie du bâtiment et de consistance de sol.
- Règles forfaitaires simplifiées : Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Le niveau d'exigence de comportement face à la sollicitation sismique est atteint par l'application de dispositions forfaitaires tant en phase de conception que d'exécution du bâtiment. Les règles PS-MI «Construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés» sont applicables aux bâtiments neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.

Article 6 : Zones de bruits et normes acoustiques applicables sur tout ou partie de la commune

- Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
- Cette disposition s'applique à l'autoroute identifiée dans le tableau annexé à l'arrêté et reporté au plan de zonage (cf. plan de zonage et annexe n°2 au règlement).

Article 7 : Reconstruction après sinistre

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

Article 8 : Architecture contemporaine et économe en énergie

- Le présent règlement incite au développement de l'architecture contemporaine et économe en énergie.
- Toutefois, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et 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 9 : Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sont autorisés dans toutes les zones du PLU nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Article 10 : Site classe du vallon de l'abbaye du Thoronet

- Suite au décret du 19 décembre 2001 un périmètre site classé a été défini et concerne directement le territoire de Cabasse en sa partie nord.
- Le PLU de Cabasse classe l'ensemble des parcelles concernées en zone naturelle N.

Article 11 : Identification du petit patrimoine communal

- Le plan de zonage identifie la cave coopérative à mettre en valeur pour motifs d'ordre culturel et historique.

Titre 2. : Dispositions applicables aux zones **U**rbaines

Zone Ua

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, constituée par le village ancien, qu'il convient de conserver dans son esprit et ses volumes.

La zone Ua comprend :

- ⊕ *Un secteur Uaa, à caractère central d'habitat, de services et d'activités, à fortes potentialités de renouvellement urbain, sur lequel s'applique une emprise maximale des constructions. Le secteur Uaa est situé à La Ferrage.*
- ⊕ *Un secteur Uar soumis à risques géologiques.*

Article Ua.1. : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole.
- Les entrepôts commerciaux à l'exception de ceux qui sont directement liés à une surface de vente située dans la zone Ua.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes - mêmes isolées - hors des terrains aménagés.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

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

- Rappels
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - 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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
 - Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas dans l'article Ua 1.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les constructions à usage artisanal et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone Ua.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Dans le secteur Uaa :

- les constructions devront respecter les emprises figurant au zonage.

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

✚ Accès

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Article Ua.4. : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

✚ Eau

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

✚ 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 prééparation 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, réseaux prévus à cet effet ou vers des dispositifs de rétention des eaux pluviales, afin de ne pas 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 et téléphone) doivent être souterrains ou en façade. Les réseaux de distribution de gaz doivent être souterrains.
- Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux 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 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.
- Une implantation en recul peut être admise si l'aménagement proposé ne compromet pas l'aspect de l'ensemble de la voie et permet la réalisation de jardins donnant sur la rue.

Dans le secteur Uaa :

- Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises définies aux documents graphiques.

Article Ua.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 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 :
 - La hauteur à l'égout du toit telle qu'elle est définie à l'article Ua 10 n'excède pas 2.50 mètres,
 - La hauteur au faîtage n'excède pas 3.50 mètres,
 - Et que la longueur n'excède pas 1/3 des limites séparatives du terrain sans pouvoir dépasser 7 mètres au total.
 - Les piscines, ainsi que leur terrasse, seront implantées à un minimum de 2 mètres des limites séparatives.
- Dans les autres cas, 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 1 mètre pour les piscines et leur terrasse.
- 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.

Dans le secteur Uaa :

- Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises définies aux documents graphiques.

Article Ua.8. : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Ua.9. : Emprise au sol

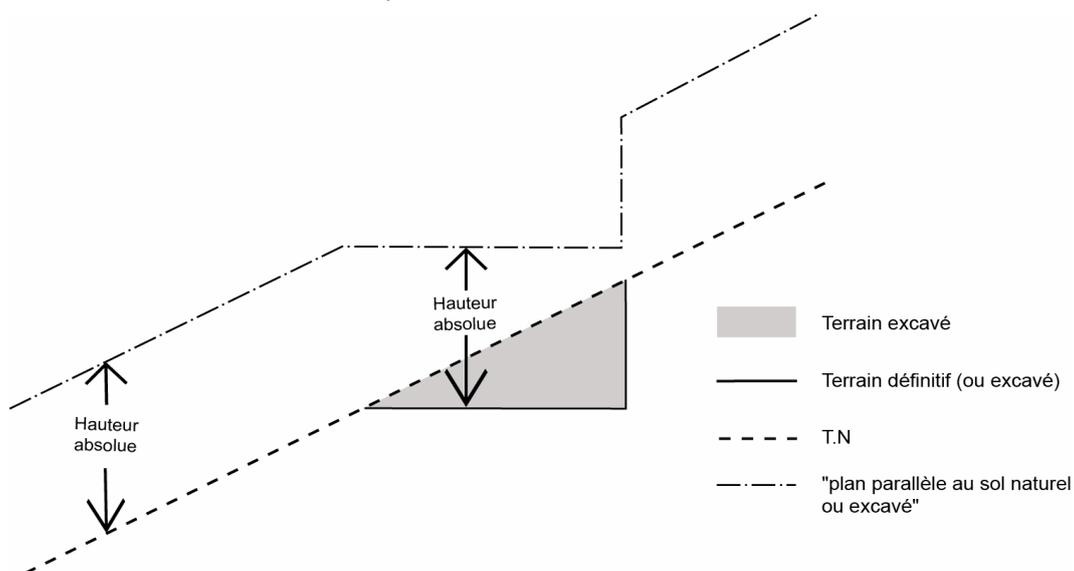
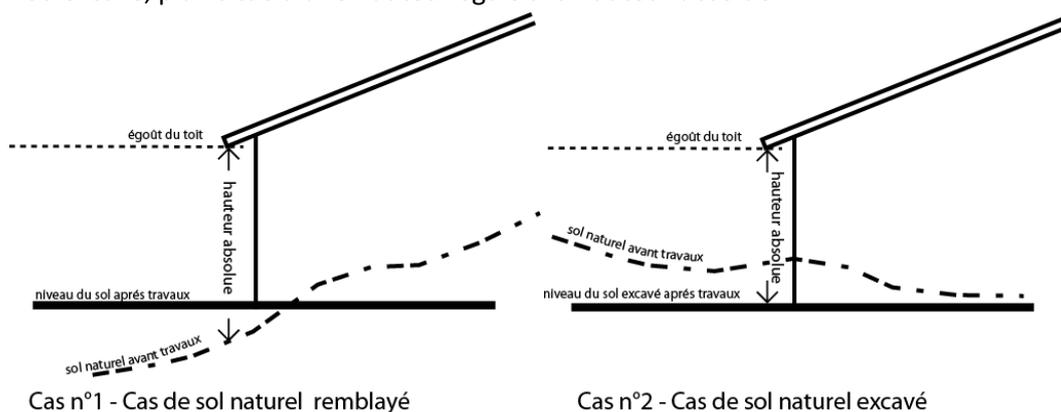
Pour le secteur Uaa :

- Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises définies aux documents graphiques (cf. plan de zonage « loupe »).

Article Ua.10. : Hauteur maximale des constructions

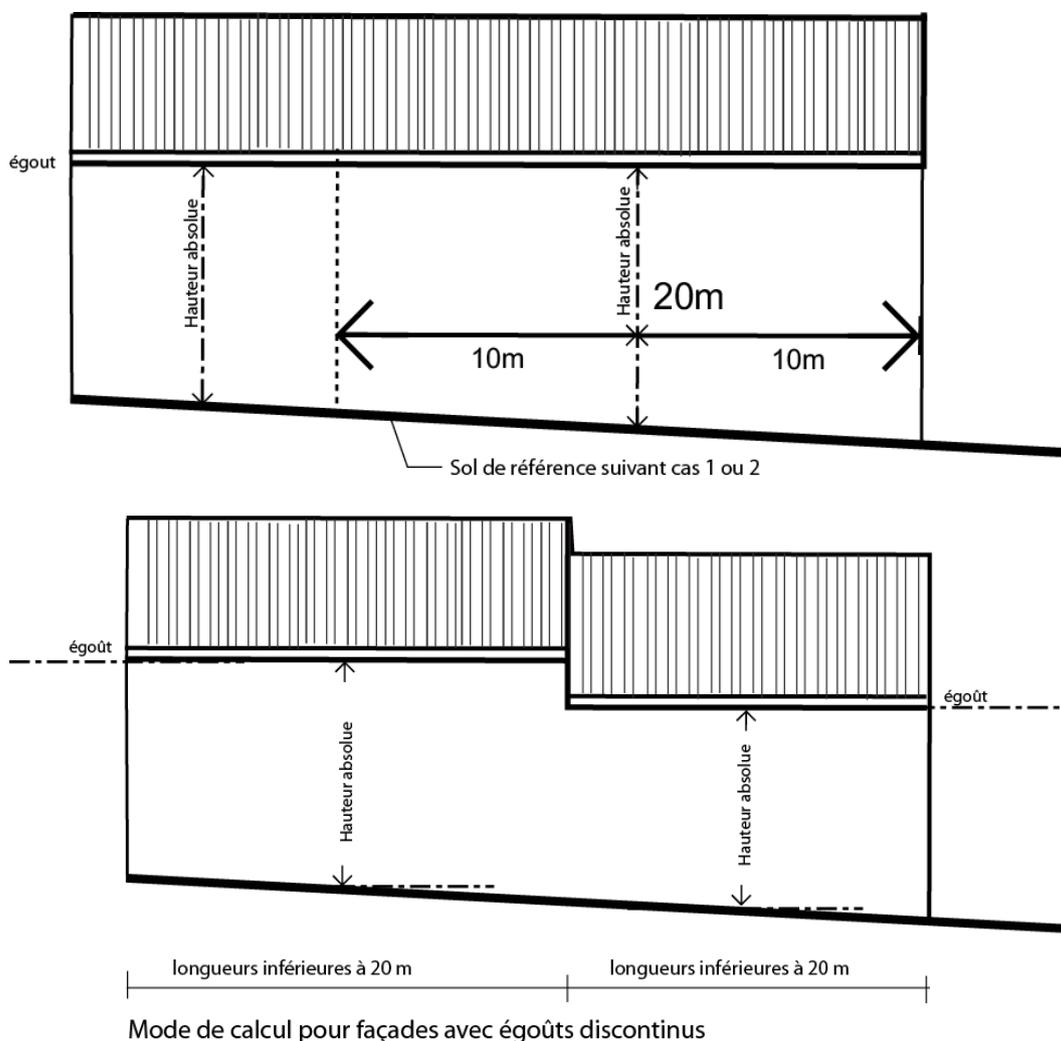
✚ Conditions de mesure : hauteur absolue

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



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

- 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'elles. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.



❖ Hauteur absolue définie à l'égout du toit dans les conditions ci-dessus.

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.
- Pour les bâtiments de l'article Ua 7, cités à l'alinéa 4, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage et 2,50 mètres de hauteur absolue.

Article Ua.11. : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

❖ Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et 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.

✚ Dispositions particulières

🏠 Dispositions concernant les bâtiments publics

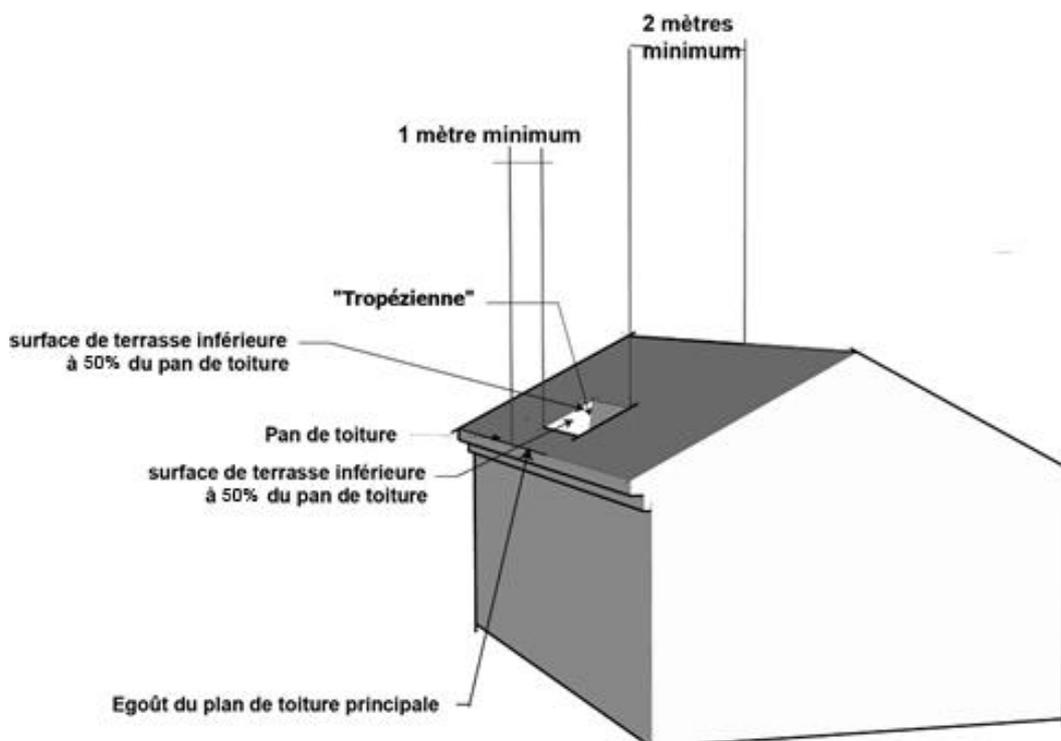
- Concernant les dispositions ci-dessous, une expression architecturale différente est admise dans le cadre de bâtiments publics.

🏠 Couvertures

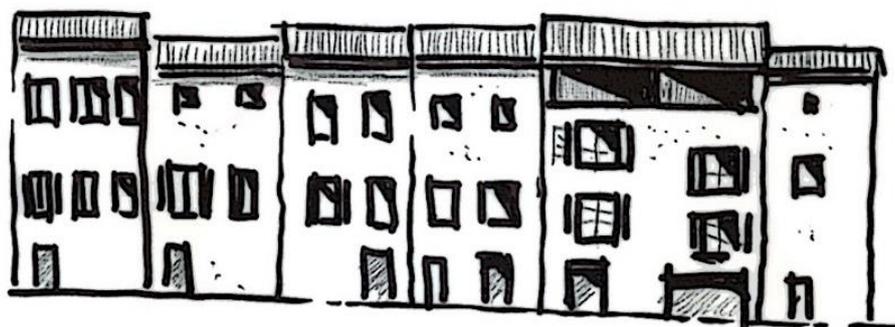
▶ Toitures

👉 Cf. Annexes au règlement, fiches conseils du CAUE et de l'UDAP.

- A l'exception des garages où elles sont autorisées, les toitures terrasses sont proscrites.
 - **Dans le secteur Uaa**, les toitures terrasses avec acrotères dissimulant des panneaux solaires ou une toiture végétalisée sont autorisées pour les constructions d'architecture contemporaines économe en énergie.
- La pente doit se situer entre 27 et 35%.
- Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée.
- Toutefois peuvent être autorisées ponctuellement :
 - Les verrières transparentes doivent être intégrées dans le plan de toiture sous réserve de constituer moins de 30% du pan de toiture, de manière à limiter leurs perceptions.
 - Les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface des terrasses devra constituer moins de 50% du pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade, et 2 mètre par rapport au faîtage.
 - L'ensemble verrière et tropézienne ne pourra pas dépasser 50% du pan de toiture.



- Toutefois peuvent être autorisées ponctuellement la réalisation de terrasses sous forme de « séchoir » à condition qu'elles ne soient pas obturées :



Terrasse sous forme de séchoir.

► *Débords de la couverture*

☞ Cf. Annexes au règlement, fiches conseils du CAUE et de l'UDAP.

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

► *Souches, superstructures d'ascenseurs*

- Les souches de toute nature doivent être traitées en 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 depuis les espaces publics.
- Les superstructures apparentes d'ascenseurs sont interdites.

⊗ *Façades*

► *Percements*

☞ Cf. Annexes au règlement, fiches conseils du CAUE et de l'UDAP.

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

► *Balcons*

- Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques.
- Dans les autres cas, les balcons ne pourront excéder 1 mètre maximum à compter du mur de façade.

► *Ouvertures*

☞ Cf. Annexes au règlement, fiches conseils du CAUE et de l'UDAP.

- Les volets roulants sont autorisés.
 - Dans le cas de remplacements sur des constructions existantes, il convient de conserver les anciens volets, en plus de la nouvelle installation.
 - Comme pour l'existant, pour les nouvelles constructions ou extensions, l'emploi des volets roulants est autorisé mais ne dispense pas de la pose de volets persiennes en façade.
 - Les éléments architecturaux patrimoniaux doivent être conservés : la couleur de ces volets roulants est réglementée par une palette chromatique en lien avec celle qui peut être faite pour les façades, les menuiseries et les ferronneries.
 - Les coffres des volets roulants doivent être installés à l'intérieur de la construction et non en façade, en préservant l'intégralité des ouvertures existantes.

- Les ouvertures peuvent être obturées par des volets persiennés de manière à préserver la typologie architecturale et l'identité des bâtiments anciens.
- Les volets en bois pleins à double lame ou à cadre sont autorisés pour les ouvertures de type fenêtré ou dans le cas d'un remplacement identique.
- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles
- Les peintures seront de mêmes teintes que les volets.
- Les portes de garage seront pleines et en bois.
- 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 autorisés.
- Sont autorisées les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

► *Enduits*

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

⊗ Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 1.70 mètres.
- L'harmonie et l'insertion dans l'environnement proche, qu'il s'agisse des clôtures voisines ou des constructions existantes avoisinantes, doivent être respectées.
- Seuls les brises vues d'aspect naturel sont autorisés.
- En façade sur rue
 - Elles seront constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,90 mètre et d'une grille en fer en façade sur rue.
 - Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.
- En limite séparative
 - Sont autorisés les grillages, ou bien les murs enduits ou en pierre sèche.

⊗ Inscriptions publicitaires

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucun panneau, destiné à la publicité par affiche, fixé.
- Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 cm maximum à compter du mur de façade.
- Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 cm du bord de la chaussée.
- Ils ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 m à compter du niveau de la voie.

⊗ Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

► *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.

► *Capteurs solaires et appareils de climatisation et d'extraction d'air*

- Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires ou photovoltaïques.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air est interdite en façade sur rue sauf si intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

Article Ua.12. : Aires de stationnement

- 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.
- La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.
- Dans les autres cas, il doit être aménagé pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher développée hors œuvre net. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. En outre, il doit être réservé une place aux visiteurs tous les 5 logements.
- à défaut de pouvoir réaliser une aire de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article Ua.13. : Espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, les 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 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 emplacements de voitures.
- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence adaptée au sol.

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).

Article Ua.15. : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Ua.16. : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Zone Ub

Caractère de la zone :

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

La zone Ub comprend :

⊕ un secteur Ubr soumis à risques géotechniques.

Article Ub.1. : Occupations et utilisations du sol interdites

- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes - mêmes isolées - hors des terrains aménagés.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

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

- Rappels
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - 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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
 - Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas dans l'article Ub 1.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
 - Les constructions à usage artisanal, les entrepôts commerciaux et les installations classées sont autorisés à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone Ub.
 - Les cabanes de jardin dans la limite de 4m² de surface.

Article Ub.3. : 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 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 la sécurité des usagers.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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 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. À 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 impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- Les voiries piétonnes et cyclistes doivent avoir une largeur comprise entre 1.50 m et 3 mètres.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Article Ub.4. : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

✚ Eau

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

✚ 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, réseaux prévus à cet effet ou vers des dispositifs de rétention des eaux pluviales, afin de ne pas 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, téléphone, gaz...) doivent être souterrains.
- Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux 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 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 :
 - 5 mètres de l'axe des routes départementales pour les bâtiments à usage d'habitations, de services et d'activité.
 - Pour les autres voies, 3 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées.
- Vis-à-vis des voies communales, un recul variable peut être admis pour les équipements publics.
- Toutefois 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.
 - Dans le cas de restauration ou reconstruction après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - Dans le cas de restauration ou d'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLU.
 - 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 m² de surface de terrain après l'approbation du PLU.

Article Ub.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 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 3 mètres.
- Toutefois sont autorisées :
 - 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, ainsi que leur terrasse, 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 même propriété

- Cet article n'est pas règlementé.

Article Ub.9. : Emprise au sol

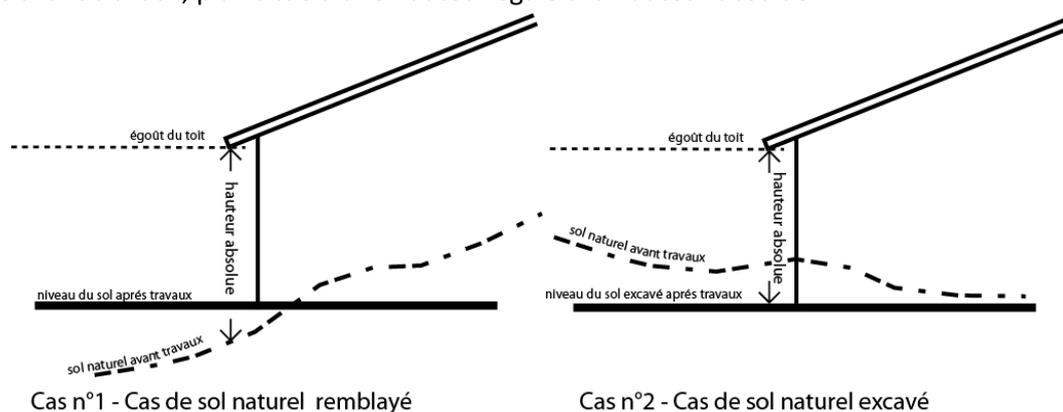
* Cf. schéma explicatifs en annexes au règlement.

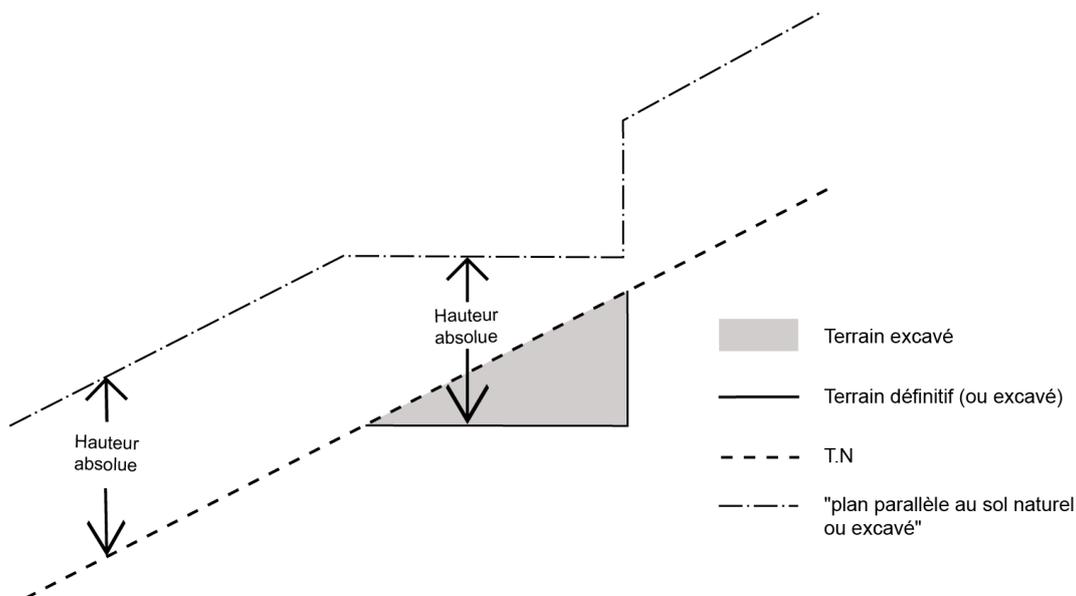
- L'emprise maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder **25%** de la surface du terrain.
 - Ne sont pas comprises dans cette emprise maximale les annexes à l'habitation (pool-house, garages...) qui sont limitées à :
 - 60 m² d'emprise au sol (emprise de toutes les annexes hors piscine).
 - 50 m² d'emprise au sol pour le bassin de la piscine.
- L'emprise maximale n'est pas règlementée pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ub.10. : Hauteur maximale des constructions

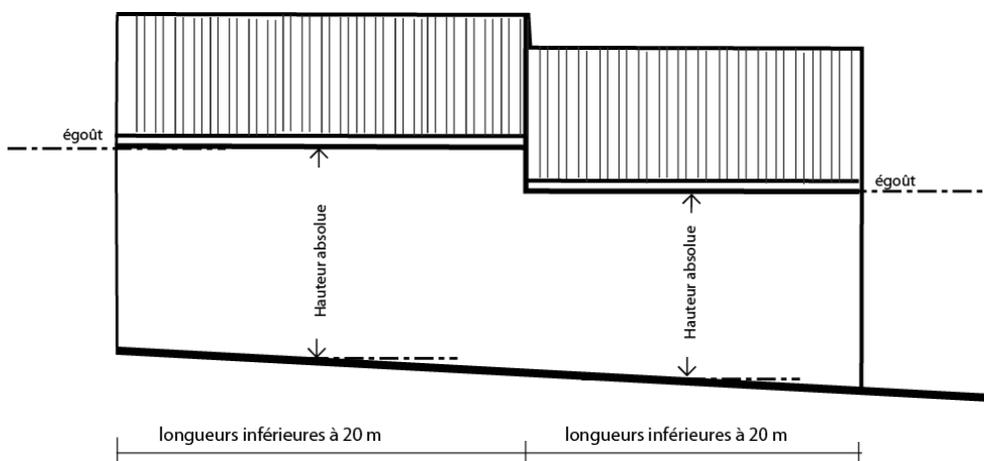
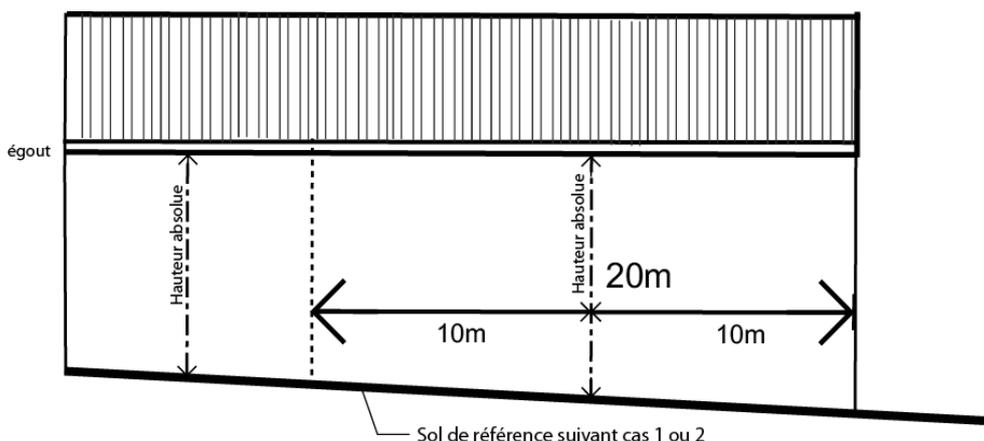
⊕ Conditions de mesure : hauteur absolue

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





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



Mode de calcul pour façades avec égouts discontinus

❖ 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.
- Une hauteur plus élevée peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

Article Ub.11. : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

❖ Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et 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.

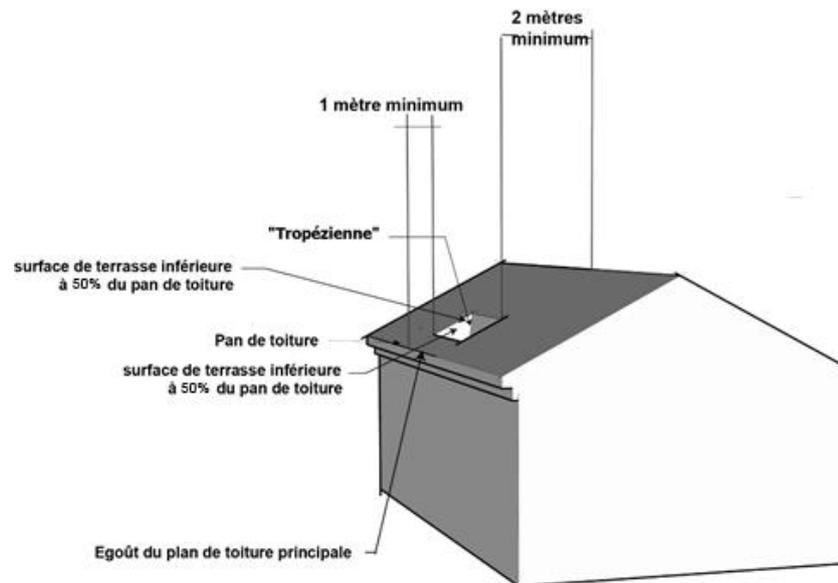
❖ Dispositions particulières

- Dispositions concernant les bâtiments publics : Concernant les dispositions ci-après, une expression architecturale différente est admise dans le cadre de bâtiments publics.
- Des dispositions d'expression architecturales différentes sont admises pour les constructions de style contemporain et économes en énergie et s'intégrant dans le paysage urbain.
 - Toutefois, les points suivants, relatifs aux clôtures, inscriptions publicitaires, antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air s'appliquent à toutes constructions, y compris aux constructions contemporaines.

❖ Couvertures

► Toitures

- A l'exception des garages où elles sont autorisées, les toitures terrasses sont proscrites.
- La pente doit se situer entre 27 et 35%.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieillies, couleur terre cuite non vernissée.
- Toutefois peuvent être autorisées ponctuellement :
 - Les verrières transparentes doivent être intégrées dans le plan de toiture sous réserve de constituer moins de 30% du pan de toiture, de manière à limiter leurs perceptions.
 - Les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface des terrasses devra constituer moins de 50% du pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade, et 2 mètre par rapport au faîtage.



➡ L'ensemble verrière et tropézienne ne pourra pas dépasser 50% du pan de toiture.

► *Débords de la couverture*

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

► *Souches, superstructures d'ascenseurs*

- Les souches de toute nature doivent être traitées en mêmes teinte que les façades, elles doivent 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 depuis les espaces publics.

✪ Façades

► *Ouvertures*

- Les volets roulants sont autorisés.
 - Dans le cas de remplacements sur des constructions existantes, il convient de conserver les anciens volets, en plus de la nouvelle installation.
- Les ouvertures peuvent être obturées par des volets persiennés ou plein sans barre ni écharpe.
- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

► *Enduits*

- Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets. Les couleurs vives sont proscrites.
- Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frottée fin ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés.

✪ Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- Elles seront constituées :
 - d'un muret enduit, ou en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,70 mètre,
 - et d'une grille en fer ou d'un grillage vert. Ces grillages seront doublés d'une haie vive.
 - ➡ Seuls les brises vues d'aspect naturel sont autorisés.
 - Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes

✪ Inscriptions publicitaires

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches.
- 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

▶ 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.

▶ Capteurs solaires et appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires ou photovoltaïques.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air est interdite en façade sur rue sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

Article Ub.12. : Aires de stationnement

✚ Dispositions générales

- Les dispositions particulières ne sont pas applicables dans le cas de bâtiments publics
- À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.
- 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. Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier à moins de 300 m, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics.

✚ 2. Dispositions particulières :

- Il doit être aménagé :
 - Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception de celles définies à l'alinéa suivant) :
 - 1 place par 50 m² de surface de plancher créée avec 2 places minimum par logement.
 - Les extensions de logement inférieures à 50m² 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.
 - 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.
 - Pour les hôtels, une place de stationnement par chambre.
 - Pour les restaurants et salles de réception, une place de stationnement pour 10 m² de surface utile de salle de restauration ou de réception.
 - Pour les autres constructions : 1 place pour 40 m² de surface de plancher développée.

Article Ub.13. : Espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, les plantations

- Les espaces boisés classés repérés au plan sont préservés.
- 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, et être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.
- 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 parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² 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).

Article Ub.15. : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Ub.16. : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Zone Uc

Caractère de la zone :

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

La zone Uc comprend :

- ⊕ *un secteur Ucr soumis à risques géotechniques.*
- ⊕ *un secteur Uca soumis à des contraintes du fait de son rôle de lisière de la zone boisée*

Article Uc.1. : Occupations et utilisations du sol interdites

- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes - mêmes isolées - hors des terrains aménagés.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

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

- **Rappels**
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - 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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
 - Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas dans l'article Uc 1.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
 - Les constructions à usage artisanal, les entrepôts commerciaux et les installations classées sont autorisés à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone Uc.
 - Les cabanes de jardin dans la limite de 4m² de surface.

Article Uc.3. : 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 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 la sécurité des usagers.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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 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. À 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 impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- Les voiries piétonnes et cyclistes doivent avoir une largeur comprise entre 1.50 et 3 mètres.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Article Uc.4. : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

✚ Eau

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

✚ 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, réseaux prévus à cet effet ou vers des dispositifs de rétention des eaux pluviales, afin de ne pas 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, téléphone, gaz...) doivent être souterrains.
- Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux 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 Uc.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 Uc.6. : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions à implanter devront respecter les reculs suivants :
 - 5 mètres de l'axe des routes départementales pour les bâtiments à usage d'habitations, de services et d'activités.
 - 3 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, pour les autres voies.
- Vis-à-vis des voies communales, un recul variable peut être admis pour les équipements publics.
- Toutefois 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.
 - Dans le cas de restauration ou reconstruction après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - Dans le cas de restauration ou d'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLU.
 - Pour les projets d'aménagement ou qui ont fait l'objet d'un aménagement constitués sur une unité foncière d'un minimum de 3 000m² de surface de terrain après l'approbation du PLU.

Article Uc.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 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 3 mètres.
- Toutefois sont autorisées :
 - 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, ainsi que leur terrasse, 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 Uc.8. : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas règlementé.

Article Uc.9. : Emprise au sol

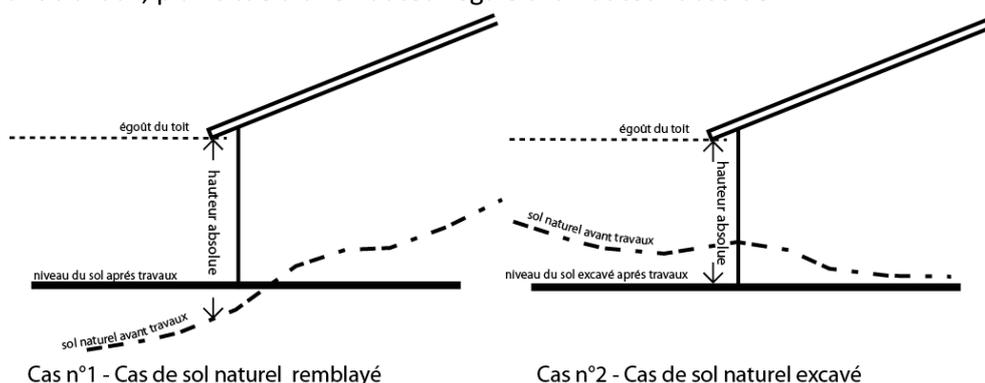
* Cf. schéma explicatifs en annexes au règlement.

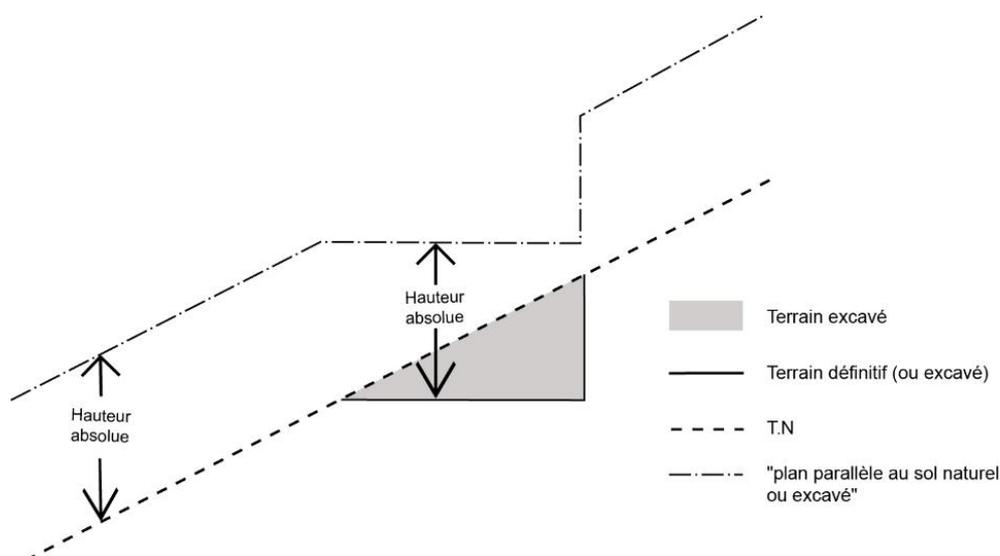
- L'emprise maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder **15%** de la surface du terrain.
 - Ne sont pas comprises dans cette emprise maximale les annexes à l'habitation (pool-house, garages...) qui sont limitées à :
 - 60 m² d'emprise au sol (emprise de toutes les annexes hors piscine).
 - 50 m² d'emprise au sol pour le bassin de la piscine.
- L'emprise maximale n'est pas règlementée pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Uc.10. : Hauteur maximale des constructions

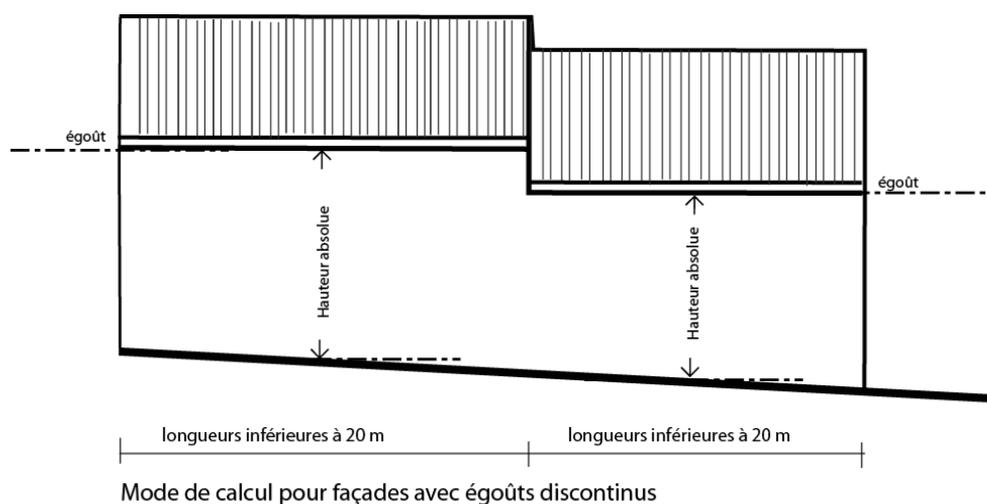
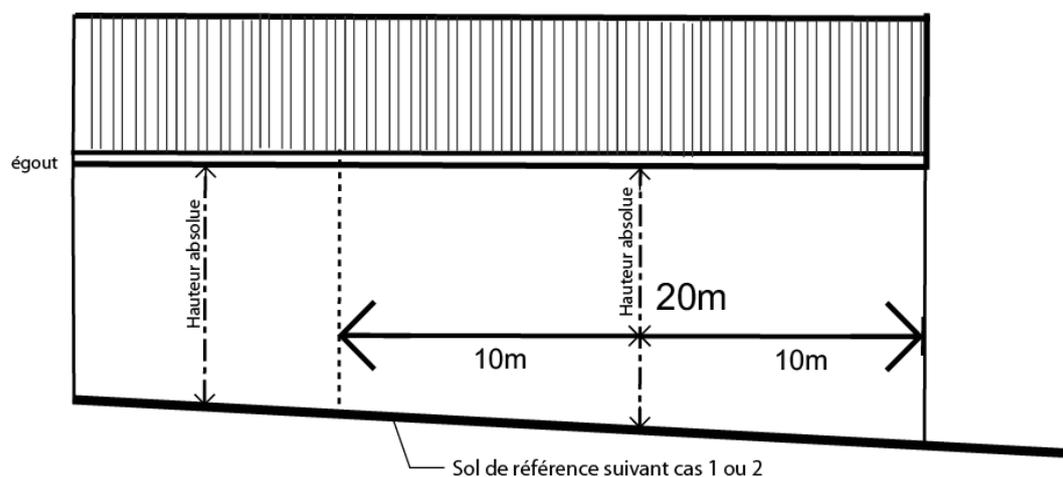
⊕ Conditions de mesure : hauteur absolue

- Tout point de la construction à l'égout du toit 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 (tropicalienne), 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.
- Une hauteur plus élevée peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

Article Uc.11. : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

✚ Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et 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.

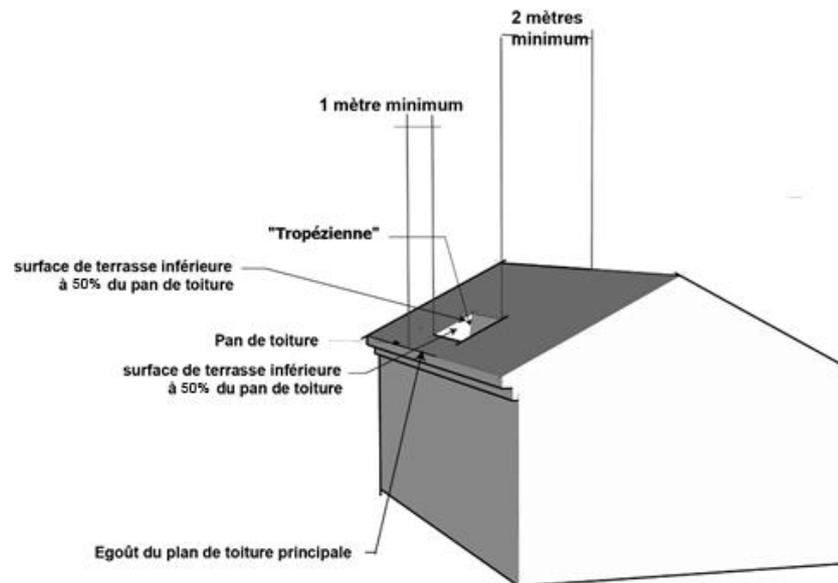
✚ Dispositions particulières

- Dispositions concernant les bâtiments publics : Concernant les dispositions ci-après, une expression architecturale différente est admise dans le cadre de bâtiments publics.
- Des dispositions d'expressions architecturales différentes sont admises pour les constructions de style contemporain et économes en énergie et s'intégrant dans le paysage urbain.
 - Toutefois, les points suivants, relatifs aux clôtures, inscriptions publicitaires, antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air s'appliquent à toutes constructions, y compris aux constructions contemporaines.

🌀 Couvertures

▶ Toitures

- A l'exception des garages où elles sont autorisées, les toitures terrasses sont proscrites.
- La pente doit se situer entre 27 et 35%.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée.
- Toutefois peuvent être autorisées ponctuellement :
 - Les verrières transparentes doivent être intégrées dans le plan de toiture sous réserve de constituer moins de 30% du pan de toiture, de manière à limiter leurs perceptions.
 - Les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface des terrasses devra constituer moins de 50% du pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade, et 2 mètres par rapport au faîtage.



➡ L'ensemble verrière et tropézienne ne pourra pas dépasser 50% du pan de toiture.

► *Débords de la couverture*

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

► *Souches, superstructures d'ascenseurs*

- Les souches de toute nature doivent être traitées en 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 depuis les espaces publics.

⊗ Façades

► *Ouvertures*

- Les volets roulants sont autorisés.
 - Dans le cas de remplacements sur des constructions existantes, il convient de conserver les anciens volets, en plus de la nouvelle installation.
- Les ouvertures peuvent être obturées par des volets persiennés ou plein sans barre ni écharpe.
- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

► *Enduits*

- Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets. Les couleurs vives sont proscrites.
- Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frottée fin ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés.

⊗ Clôtures

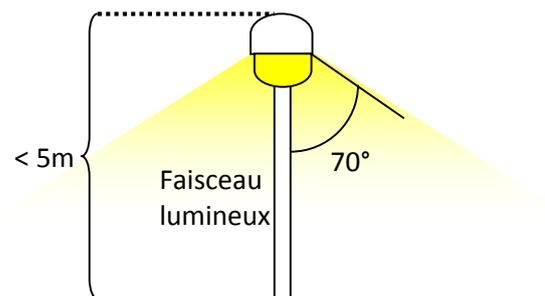
- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- Elles seront constituées :
 - d'un muret enduit, ou en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,70 mètre,
 - et d'une grille en fer ou d'un grillage vert. Ces grillages seront doublés d'une haie vive.
 - ➡ Seuls les brises vues d'aspect naturel sont autorisés.
 - Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

Dans le secteur Uca

- Afin de conserver une perméabilité écologique des parcelles en contact avec la zone boisée, les clôtures seront constituées de structures grillagées dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres, tout en laissant libre un espace de 15 cm au-dessus de la surface du sol.
- ⊛ **Inscriptions publicitaires**
 - Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixée, destinés à la publicité par affiches.
 - 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**
 - ▶ *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 prosrites.
 - En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.
 - ▶ *Capteurs solaires et appareils de climatisation et d'extraction d'air*
 - Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires ou photovoltaïques.
 - L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air est interdite en façade sur rue sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

⊛ **Éclairages publics****Dans le secteur Uca**

- Afin de préserver de la pollution lumineuse les habitats naturels de lisière de forêt, les éclairages publics nécessaires et indispensables à la sécurisation du site, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale.
- Seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut.
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage public autorisée est de 5 mètres.

**Article Uc.12. : Aires de stationnement**⊛ **Dispositions générales**

- Les dispositions particulières ne sont pas applicables dans le cas de bâtiments publics
- À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.

- L'emprise au sol des aires de stationnement de certaines activités commerciales peut être soumise 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. Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier à moins de 300 mètres, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics.

✚ Dispositions particulières

- Il doit être aménagé :
 - Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception de celles définies à l'alinéa suivant)
 - 1 place par 50 m² de surface de plancher créée avec 2 places minimum par logement.
 - Les extensions de logement inférieures à 50m² 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.
 - 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 conformément au code de l'urbanisme
 - Pour les hôtels, une place de stationnement par chambre
 - Pour les restaurants et salles de réception, une place de stationnement pour 10 m² de surface utile de salle de restauration ou de réception.
 - Pour les autres constructions : 1 place pour 40 m² de surface de plancher

Article Uc.13. : Espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, les plantations

- Les Espaces Boisés Classés repérés au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- 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 d'essence d'origine locale. Ces espaces libres doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain et être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.
- Dans le secteur Uca, les espaces libres doivent couvrir au moins 35% de la superficie du terrain afin de conserver la perméabilité écologique des parcelles en contact avec la zone boisée.
- 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 parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² 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.
- Dans les espaces indiqués comme plantation à réaliser aux documents graphiques, il sera planté une végétation constituée d'essences locales et il ne pourra y être réalisé aucune construction à l'exception des clôtures.

Article Uc.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).

Article Uc.15. : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Uc.16. : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Titre 3. : Dispositions applicables aux zones **A** **U**rbanser

Zone 1AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone non équipée située au lieu-dit « les Mines ». Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle est réservée à l'implantation d'activités économiques ou de loisirs.

Les voies et réseaux à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le PADD et le règlement.

La zone 1AU comprend

⊕ un secteur 1AUr soumis à risques géotechniques.

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 à des conditions particulières

- Rappels
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
 - 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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques
 - Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - Les clôtures
 - 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
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Sont également autorisées sous conditions les constructions suivantes :
 - Les constructions et lotissements à usage d'activités ou d'entrepôts
 - Les installations classées liées aux activités admises dans la zone
 - Les installations sportives et de loisirs
 - Les logements liés aux activités déjà implantées ou admises dans la zone (entretien, direction, gardiennage)
 - Le stationnement
 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

- Les aires permanentes de stationnements ouvertes au public
- Les serres
- les installations et constructions de toute nature nécessaires aux parcs photovoltaïques à l'exclusion des constructions à usage d'habitation.
- Sous conditions :
 - Que ces constructions soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par le PADD,
 - Que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
 - ▣ Le réseau d'eau,
 - ▣ Le réseau de collecte d'eaux usées,
 - ▣ Le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
 - ▣ Le réseau d'électricité,
 - ▣ Le réseau d'éclairage public,
 - ▣ La voirie,
 - ▣ La protection incendie.

Article 1AU.3. : 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 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 à la sécurité des usagers et aux règles minimales de desserte par les véhicules de collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.
- Les voiries internes à la zone 1AU posséderont une largeur minimale de 6 mètres, bandes de stationnement exclues.

✚ 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 impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- A l'exception des voies privées desservant une seule habitation, les nouvelles chaussées automobiles doivent avoir une largeur au moins égale à 6 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Article 1AU.4. : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

✚ Eau

- En l'absence de possibilité de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 1AU2 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, document n°5 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, réseaux prévus à cet effet ou vers des dispositifs de rétention des eaux pluviales, afin de ne pas aggraver le ruissellement.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe.
- 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, téléphone, gaz...) doivent être dissimulés afin d'être les moins perceptibles dans le paysage.
- Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux 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 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

- Les constructions à implanter devront respecter les reculs suivants :
 - 15 mètres de l'axe des routes départementales pour les bâtiments à usage d'habitations, de services et d'activité.
 - 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, pour les autres voies.
- Vis-à-vis des voies communales, un recul variable peut être admis pour les équipements publics.

Article 1AU.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres.

Article 1AU.8. : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres.

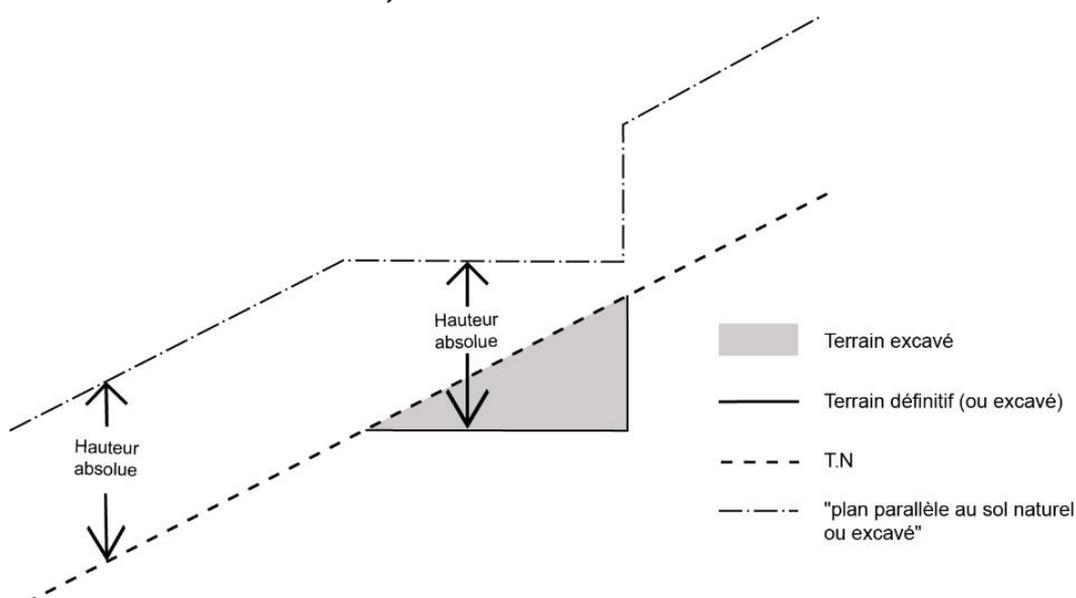
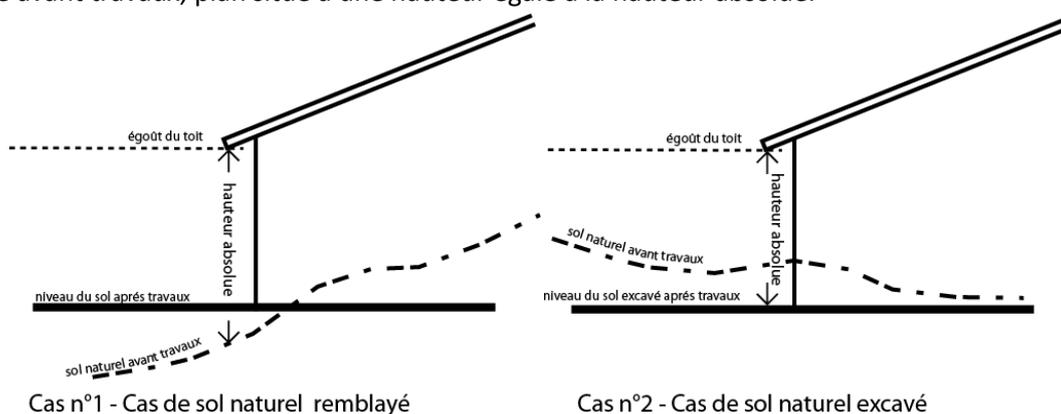
Article 1AU.9. : Emprise au sol

- Cet article n'est pas règlementé.

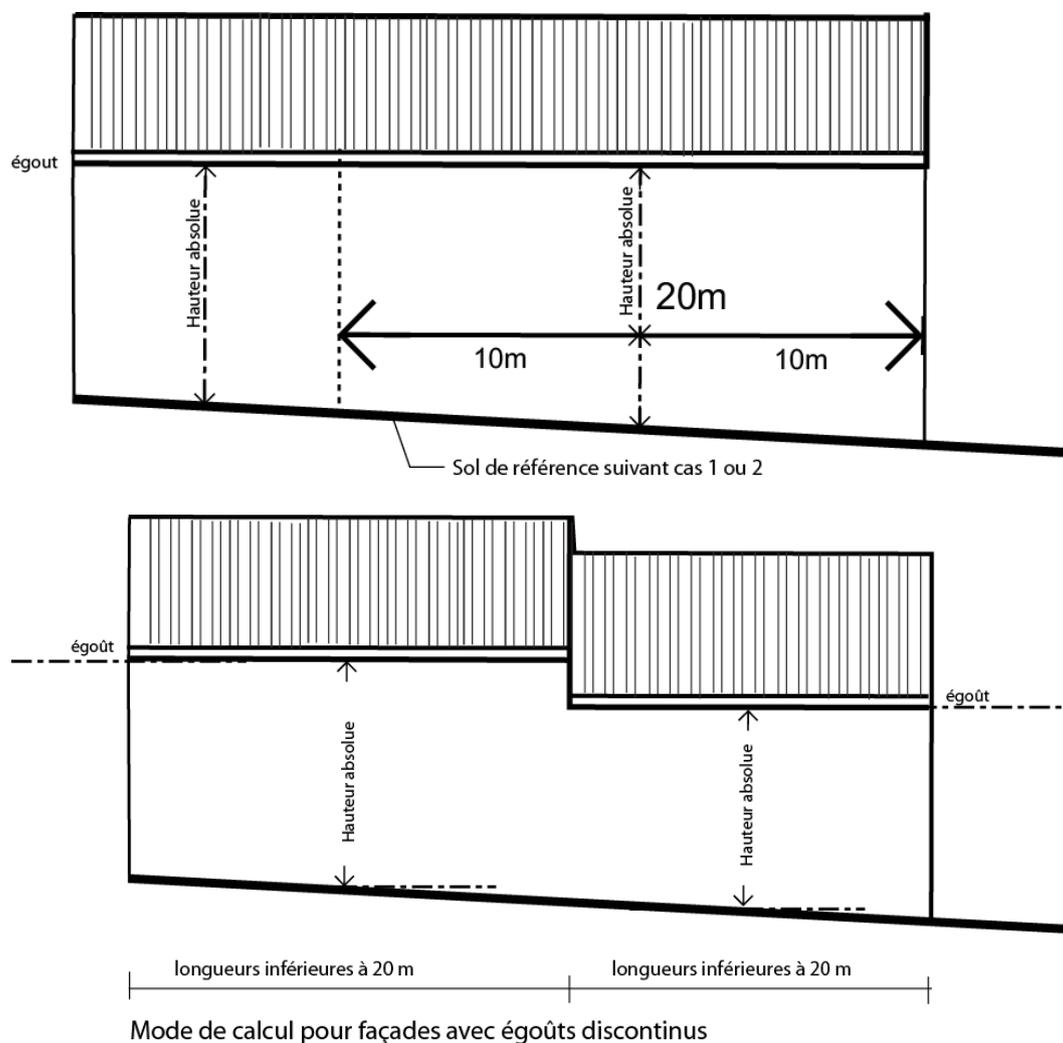
Article 1AU.10. : Hauteur maximale des constructions

❖ Conditions de mesure : hauteur absolue

- Tout point de la construction à l'égout du toit 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'elles. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.



✚ 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.
 - La reconstruction ou restauration de bâtiment existant et ayant une hauteur supérieure à la hauteur maximale admise sur la zone.

Article 1AU.11. : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

+ Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et 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.

+ Dispositions particulières

⊗ Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- Elles seront constituées :
 - d'un muret enduit, ou en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,70 mètre, et d'une grille ou d'un grillage. Ces grillages seront doublés d'une haie vive.
 - Seuls les brises vues d'aspect naturel sont autorisés.
 - Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

⊗ Inscriptions publicitaires

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixée, destinés à la publicité par affiches.
- 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

▶ *Antennes paraboliques et hertziennes*

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

▶ *Capteurs solaires et appareils de climatisation et d'extraction d'air*

- Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires ou photovoltaïques.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air est interdite en façade sur rue sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

Article 1AU.12. : Aires de stationnement

- Il doit être aménagé :
 - Pour les constructions à usage d'activités : 1 place par 20 m² de surface de plancher créée.
 - Les places de stationnement seront banalisées pour l'accueil des visiteurs, selon les conditions répondant aux besoins.
 - Les places de stationnement doivent systématiquement être plantées.

Article 1AU.13. : Espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, les plantations

- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- 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 parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² 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 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).

Article 1AU.15. : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 1AU.16. : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Zone 2AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone non équipée située au nord de la commune. Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle est réservée à l'implantation d'activités économiques environnementales.

Les voies et réseaux à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le PADD et le règlement.

La zone 2AU comprend

⊕ un secteur 2AUr soumis à risques géotechniques.

Article 2AU.1. : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- **Rappels :**
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - 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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
 - Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - Les clôtures.
 - Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et 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.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre
- Sont également autorisées sous conditions les constructions suivantes :
 - Les constructions et lotissements à usage d'activités ou d'entrepôts.
 - Les installations classées liées aux activités admises dans la zone.
 - Les logements liés aux activités déjà implantées ou admises dans la zone (entretien, direction, gardiennage).

- Le stationnement.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les aires permanentes de stationnements ouvertes au public.
- Les serres.
- Sous conditions :
 - Que ces constructions soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par le PADD.
 - Que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
 - ▣ Le réseau d'eau,
 - ▣ Le réseau de collecte d'eaux usées,
 - ▣ Le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
 - ▣ Le réseau d'électricité,
 - ▣ Le réseau d'éclairage public,
 - ▣ La voirie,
 - ▣ La protection incendie.

Article 2AU.3. : 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 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 à la sécurité des usagers et aux règles minimales de desserte par les véhicules de collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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 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.
- A l'exception des voies privées desservant une seule habitation, les nouvelles chaussées automobiles doivent avoir une largeur au moins égale à 6 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Article 2AU.4. : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

✚ Eau

- En l'absence de possibilité de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2AU 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, document n°5 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, réseaux prévus à cet effet ou vers des dispositifs de rétention des eaux pluviales, afin de ne pas aggraver le ruissellement.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe.
- 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, téléphone, gaz...) doivent être dissimulés afin d'être les moins perceptibles dans le paysage.
- Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux 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 2AU.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 2AU.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 usage d'habitations, de services et d'activités.
 - 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées pour les autres voies.
- Vis-à-vis des voies communales, un recul variable peut être admis pour les équipements publics.

Article 2AU.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres.

Article 2AU.8. : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas règlementé.

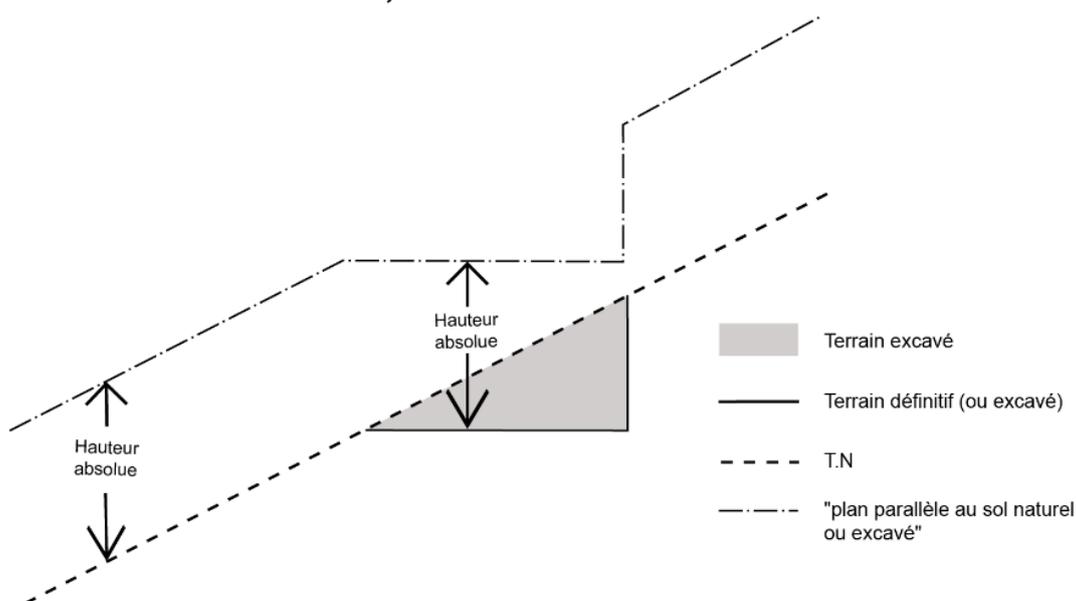
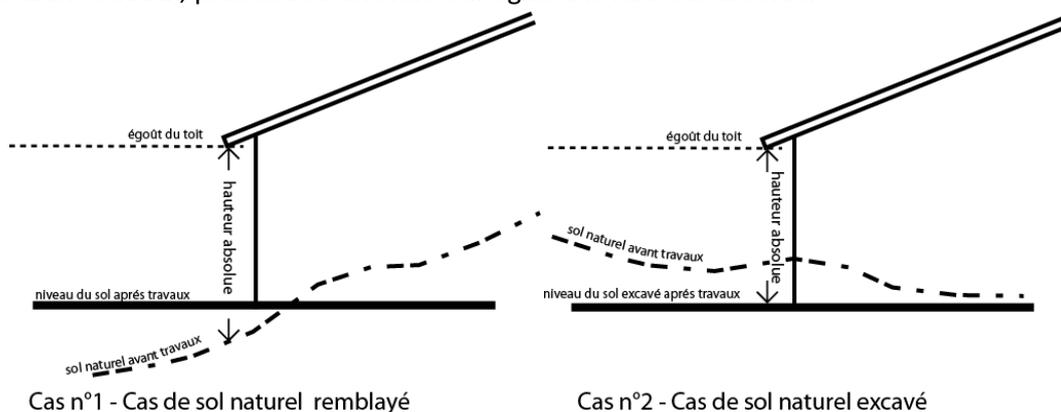
Article 2AU.9. : Emprise au sol

- Cet article n'est pas règlementé.

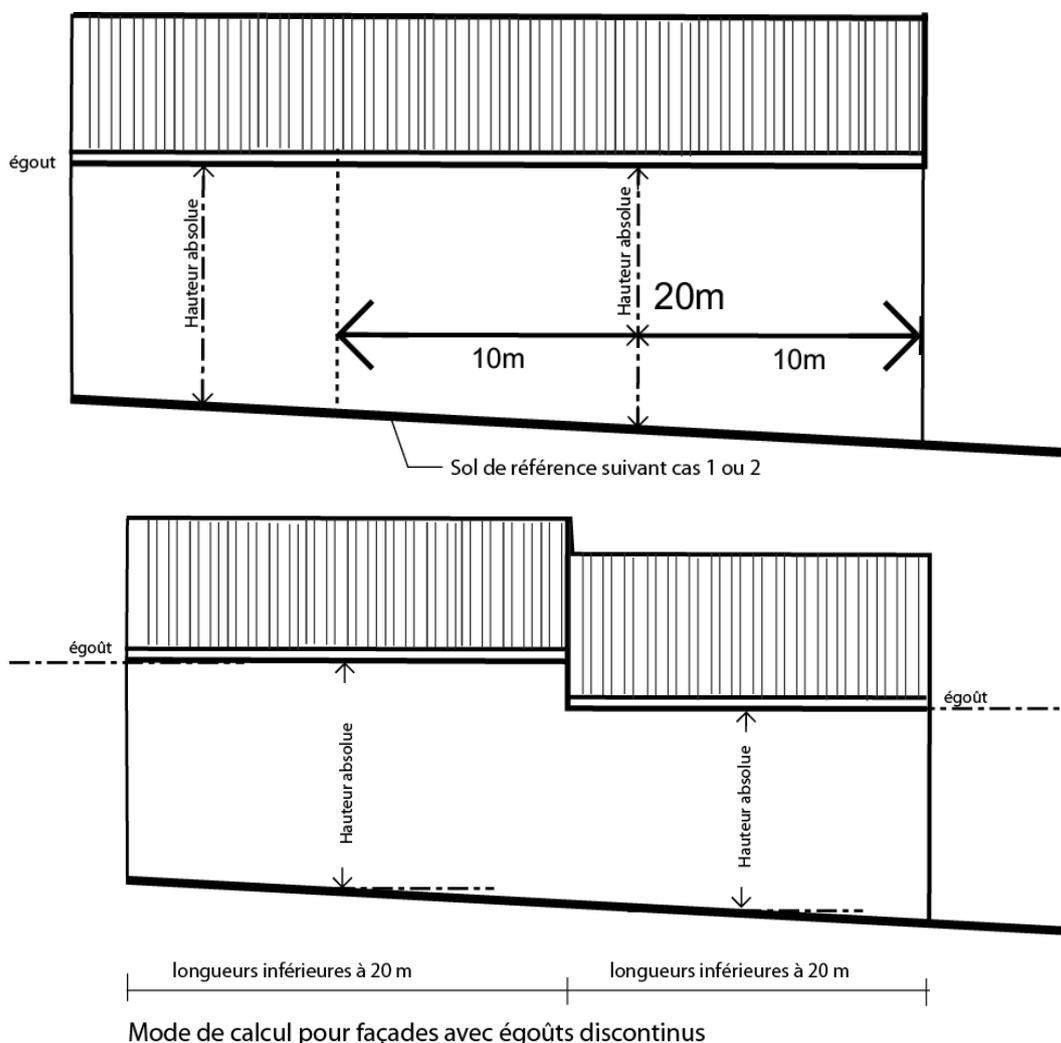
Article 2AU.10. : hauteur maximale des constructions

❖ Conditions de mesure : hauteur absolue

- Tout point de la construction à l'égout du toit 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'elles. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.



❖ Hauteur absolue

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Ne sont pas soumis à cette règle :
 - Les constructions et équipements dont les spécificités techniques l'imposent.
 - La reconstruction ou restauration de bâtiment existant et ayant une hauteur supérieure à la hauteur maximale admise sur la zone.

Article 2AU.11. : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

+ Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et 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.

+ Dispositions particulières

⊗ Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- Elles seront constituées :
 - d'un muret enduit, ou en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,70 mètre, et d'une grille ou d'un grillage. Ces grillages seront doublés d'une haie vive.
 - Seuls les brises vues d'aspect naturel sont autorisés.
 - Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

⊗ Inscriptions publicitaires

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixée, destinés à la publicité par affiches.
- 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

▶ *Antennes paraboliques et hertziennes :*

- 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.

▶ *Capteurs solaires et appareils de climatisation et d'extraction d'air*

- Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires ou photovoltaïques.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air est interdite en façade sur rue sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

Article 2AU.12. : Aires de stationnement

- Il doit être aménagé :
 - Pour les constructions à usage d'activité : 1 place par 20 m² de surface de plancher créée.
 - Les places de stationnement seront banalisées pour l'accueil des visiteurs, selon les conditions répondant aux besoins.
 - Les places de stationnement doivent être plantées.

Article 2AU.13. : Espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, les plantations

- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 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 parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² 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 2AU.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).

Article 2AU.15. : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AU.16. : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Zone 3AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère naturel située à l'entrée du « terrain Michelin ». Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle est réservée à l'implantation d'activités économiques, exceptées touristiques.

Les voies et réseaux à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Article 3AU.1. : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 3AU 2 sont interdites.

Article 3AU.2. : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- **Rappels**
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - 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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
 - Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - Les clôtures.
 - 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.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre
- Sont également autorisées sous conditions les constructions suivantes :
 - Les constructions et lotissements à usage d'activités exceptées touristiques.
 - Les installations classées liées aux activités admises dans la zone.
 - Les logements liés aux activités déjà implantées ou admises dans la zone (entretien, direction, gardiennage).
 - Le stationnement.
 - Les aires permanentes de stationnements ouvertes au public.
- Sous conditions :
 - Que ces constructions soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par le PADD.
 - Que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- ▣ Le réseau d'eau,
- ▣ Le réseau de collecte d'eaux usées,
- ▣ Le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
- ▣ Le réseau d'électricité,
- ▣ Le réseau d'éclairage public,
- ▣ La voirie,
- ▣ La protection incendie.

Article 3AU.3. : 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 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 à la sécurité des usagers et aux règles minimales de desserte par les véhicules de collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.
- Les voiries internes à la zone 3AU posséderont une largeur minimale de 6 mètres, bandes de stationnement exclues.

✚ 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.
- A l'exception des voies privées desservant une seule habitation, les nouvelles chaussées automobiles doivent avoir une largeur au moins égale à 6 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Article 3AU.4. : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

✚ Eau

- En l'absence de possibilité de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 3AU 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, document n°5 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, réseaux prévus à cet effet ou vers des dispositifs de rétention des eaux pluviales, afin de ne pas aggraver le ruissellement.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe.
- 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, téléphone, gaz...) doivent être dissimulés afin d'être les moins perceptibles dans le paysage.
- Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux 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 3AU.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 3AU.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 usage d'habitations, de services et d'activité.
 - 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées pour les autres voies.
- Vis-à-vis des voies communales, un recul variable peut être admis pour les équipements publics.

Article 3AU.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres.

Article 3AU.8. : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas règlementé.

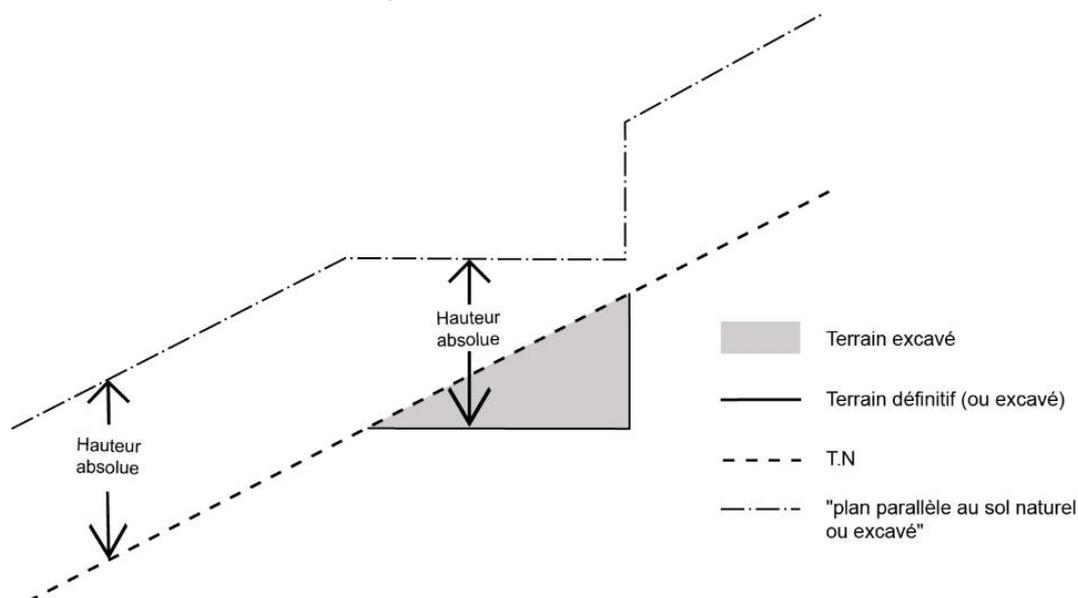
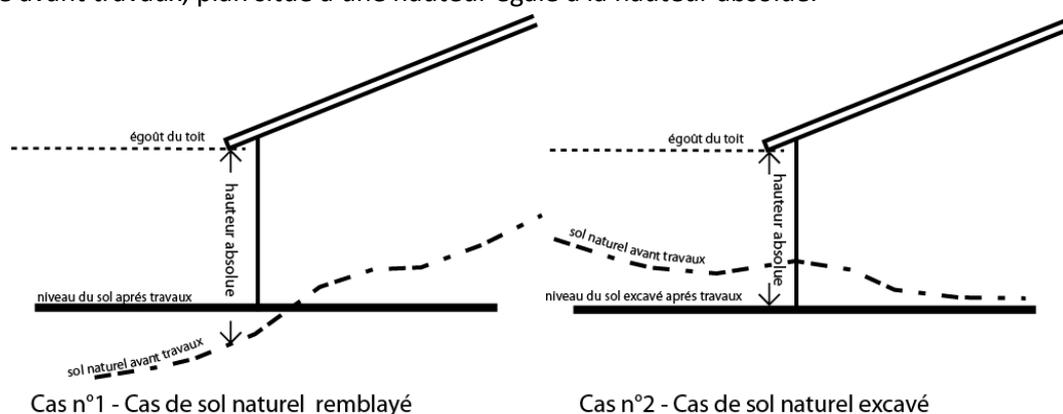
Article 3AU.9. : Emprise au sol

- Cet article n'est pas règlementé.

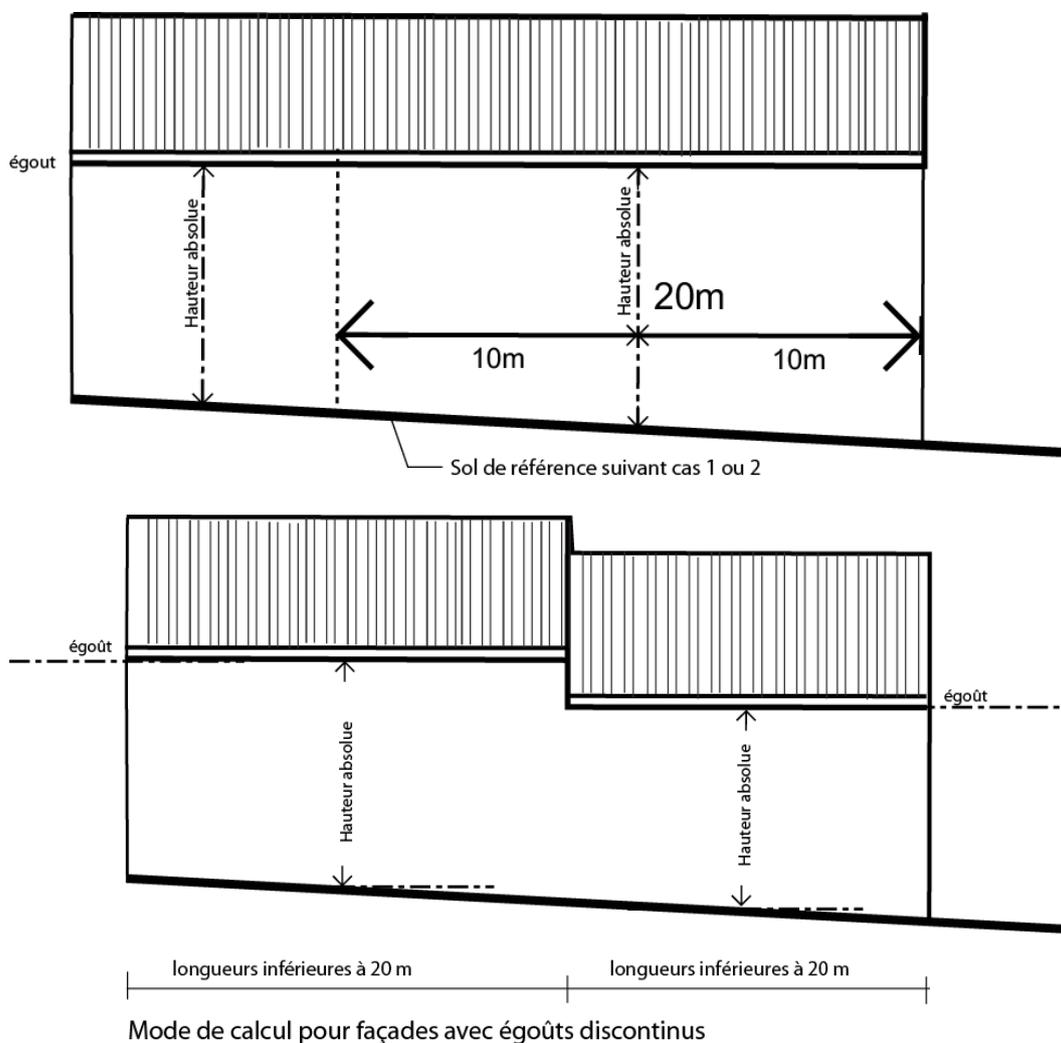
Article 3AU.10. : Hauteur maximale des constructions

✚ Conditions de mesure : hauteur absolue

- Tout point de la construction à l'égoût du toit 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'elles. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.



⊕ 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.
 - La reconstruction ou restauration de bâtiment existant et ayant une hauteur supérieure à la hauteur maximale admise sur la zone.

Article 3AU.11. : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

+ Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et 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.

+ Dispositions particulières

⊗ Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- Elles seront constituées :
 - d'un muret enduit, ou en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,70 mètre, et d'une grille ou d'un grillage. Ces grillages seront doublés d'une haie vive.
 - Seuls les brises vues d'aspect naturel sont autorisés.
 - Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

⊗ Inscriptions publicitaires

- ▶ Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixée, destinés à la publicité par affiches.
- ▶ 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

▶ *Antennes paraboliques et hertziennes :*

- Les antennes paraboliques et hertziennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faitage 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.

▶ *Capteurs solaires et appareils de climatisation et d'extraction d'air*

- Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires ou photovoltaïques.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air est interdite en façade sur rue sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

Article 3AU.12. : Aires de stationnement

- Il doit être aménagé :
 - Pour les constructions à usage d'activité : 1 place par 20 m² de surface de plancher créée.
 - Les places de stationnement seront banalisées pour l'accueil des visiteurs, selon les conditions répondant aux besoins.
 - Les places de stationnement doivent être plantées.

Article 3AU.13. : Espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, les plantations

- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 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 parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² 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 3AU.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).

Article 3AU.15. : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 3AU.16. : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Zone 4AU

Caractère de la zone :

La zone 4AU est une zone d'urbanisation future, destinée à l'implantation d'activités économiques autres que touristiques.

Les réseaux et les voies à la périphérie immédiate de la zone 4AU 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 Plan Local d'Urbanisme.

Article 4AU.1. : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 4AU 2 sont interdites.

Article 4AU.2. : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Rappels :
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - 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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
 - Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - Les clôtures.
 - 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.

Article 4AU.3. : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 4AU.4. : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 4AU.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 4AU.6. : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions à implanter devront respecter un recul de 5 mètres de l'axe des routes départementales, et de 3 mètres pour les autres voies.

Article 4AU.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 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 3 mètres.

Article 4AU.8. : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 4AU.9. : Emprise au sol

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 4AU.10. : Hauteur maximale des constructions

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 4AU.11. : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 4AU.12. : Aires de stationnement

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 4AU.13. : Espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, les plantations

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 4AU.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).

Article 4AU.15. : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 4AU.16. : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Zone 5AU

Caractère de la zone :

La zone 5AU est une zone d'urbanisation future, localisée au quartier du Mourillon, à proximité immédiate du centre du village.

Les réseaux et les voies à la périphérie immédiate de la zone 5AU 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 Plan Local d'Urbanisme.

Article 5AU.1. : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 5AU 2 sont interdites.

Article 5AU.2. : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Rappels :
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - 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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
 - Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - Les clôtures.
 - 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.
 - Pour les constructions à usage d'habitation existante : les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Article 5AU.3. : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 5AU.4. : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 5AU.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 5AU.6. : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions à implanter devront respecter un recul de 5 mètres de l'axe des routes départementales, et de 3 mètres pour les autres voies.

Article 5AU.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 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 3 mètres.

Article 5AU.8. : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 5AU.9. : Emprise au sol

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 5AU.10. : Hauteur maximale des constructions

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 5AU.11. : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 5AU.12. : Aires de stationnement

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 5AU.13. : Espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, les plantations

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 5AU.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).

Article 5AU.15. : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 5AU.16. : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Zone 6AU

Caractère de la zone :

La zone 6AU est une zone d'urbanisation future, localisée sur secteurs à l'ouest du village : le long de la route de Chabaud et le long de la route de Brignoles.

Les réseaux et les voies à la périphérie immédiate de la zone 6AU 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 Plan Local d'Urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation devra prévoir que : pour tout projet de plus de dix logements, un minimum de 10% de logement social devra être programmé.

La zone 6AU comprend

⊕ un secteur 6AUr soumis à risques géotechniques.

Article 6AU.1. : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 6AU 2 sont interdites.

Article 6AU.2. : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Rappels :
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - 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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
 - Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - Les clôtures.
 - 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.

Article 6AU.3. : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 6AU.4. : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- Cet article n'est pas règlementé.

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

- Les constructions à implanter devront respecter un recul de 5 mètres de l'axe des routes départementales, et de 3 mètres pour les autres voies.

Article 6AU.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 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 3 mètres.

Article 6AU.8. : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 6AU.9. : Emprise au sol

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 6AU.10. : Hauteur maximale des constructions

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 6AU.11. : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 6AU.12. : Aires de stationnement

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 6AU.13. : Espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, les plantations

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 6AU.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).

Article 6AU.15. : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 6AU.16. : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Titre 4. : Dispositions applicables aux zones Agricoles

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.

La zone A comprend

- ⊕ des secteurs Af inconstructibles mais destinés à être mis en culture et à accueillir de l'élevage.
- ⊕ un secteur Ap inconstructible afin de protéger le paysage de la Plaine des Vignes.
- ⊕ des secteurs Ar soumis à risques géotechniques.

Article A.1. : Occupations et utilisations du sol interdites

En zone A et dans ses secteurs Af, Ap et Ar

- L'extraction de terre est strictement interdite.

Pour les autres zones et secteurs

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

En secteur Ap :

- Toute construction est interdite.

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

☞ (Consulter l'annexe n°1 relative à la définition de l'exploitation agricole, située en fin du présent règlement)

En zones A et Ar :

- Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :
 - À condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles respectent les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :
 - Les constructions pour le logement des récoltes, du matériel, des animaux,
 - Les constructions pour la production sous serre et/ou sous abri.
 - À condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles respectent les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions et à condition que l'exploitation dispose d'une superficie minimale égale à 2 fois la SMA (cf. critères en annexe n°1 du présent règlement) :
 - Les constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (extension, dépendances, garage, piscines) dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
 - Les installations classées,

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les équipements publics et les installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- L'aménagement de bâtiments existants de caractère, en vue de permettre les activités d'accueil et de tourisme à la ferme, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole.
- **Cas du parcours de l'autoroute A8 classé en zone A :**
 - ▣ sont autorisés les installations, ouvrages et aménagements liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute ainsi que les exhaussements et affouillements de sol qui leur sont liés.

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

- Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte (défense contre les incendies, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères) sans que la chaussée soit inférieure à 4 mètres.
- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées. Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article A.4. : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

✚ Eau

- Dès lors que la parcelle est desservie par le réseau public d'eau potable, le raccordement des constructions est obligatoire.
- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine).
- Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

✚ Assainissement

- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement :
 - Les eaux usées et les eaux vannes doivent être dirigées sur un dispositif d'épuration agréé. Les eaux résiduaires seront traitées sur place par des dispositifs restituant un effluent épuré.
- L'évacuation des effluents non épurés dans les fossés et cours d'eau est interdite.

✚ Eaux pluviales

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

✚ Électricité – Téléphone - gaz :

- Les réseaux de distribution et d'alimentation (électricité, téléphone, gaz...) doivent être dissimulés afin d'être les moins perceptibles dans le paysage.
- En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article A2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.
- Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux 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

- 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

- Conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A8.
- Cette interdiction ne s'applique pas :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux réseaux d'intérêt public ;
 - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole, qui devront cependant se tenir à une distance minimale de 25m de l'A8. Cette distance est portée à 35m pour les bâtiments d'habitation liés au siège d'exploitation.
- Pour les autres routes, les constructions devront se tenir à 10m de l'axe des routes départementales, et à une distance supérieure ou égale à 5m de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux piscines et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article A.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 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 3 mètres.
- Toutefois sont autorisées :
 - 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, ainsi que leur terrasse, doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.

Article A.8. : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas règlementé.

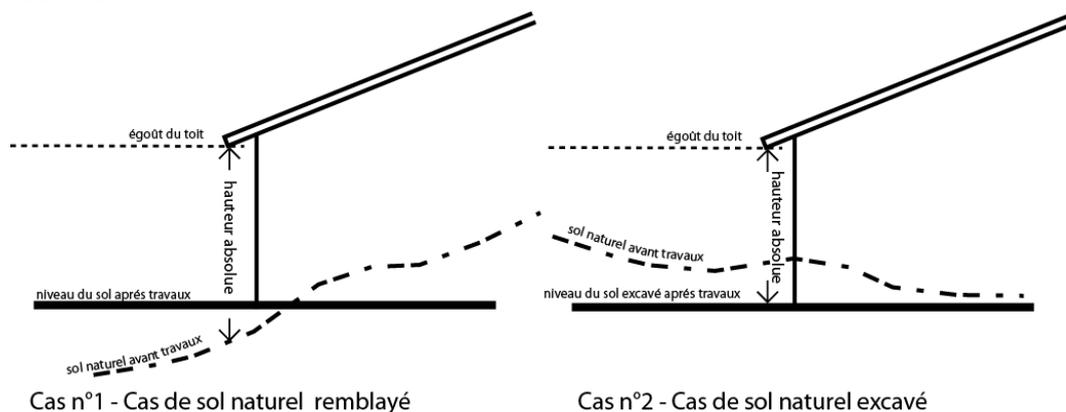
Article A.9. : Emprise au sol

- Cet article n'est pas règlementé.

Article A.10. : Hauteur maximale des constructions

❖ Conditions de mesures de la hauteur absolue

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



❖ Hauteur absolue

- Pour toute construction, la hauteur, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne devra pas excéder 7 mètres à l'égoût du toit
- Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A.11. : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

❖ Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et 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.

✚ Dispositions particulières

⊛ Clôtures

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après :
 - La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
 - Elles seront constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive.
 - Seuls les brises vues d'aspect naturel sont autorisés.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

⊛ Inscriptions publicitaires

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixée, destinés à la publicité par affiches.
- 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

▶ Antennes paraboliques et hertziennes :

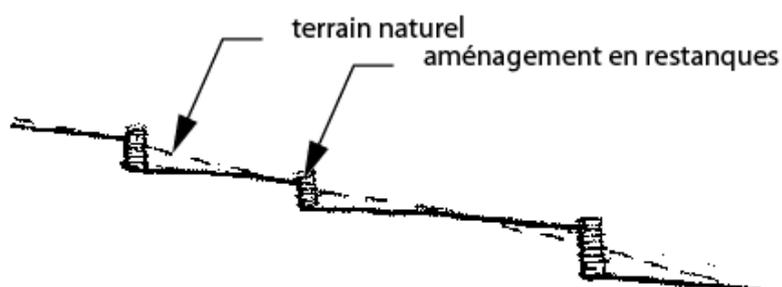
- Les antennes paraboliques et hertziennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.
- L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques, les implantations en façade 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.

▶ Capteurs solaires et appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires ou photovoltaïques.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air est interdite en façade sur rue sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

⊛ Murs de soutènement

- Les murs de soutènement seront réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.
- La hauteur des murs de soutènement sera limitée à 2 mètres, afin d'éviter les terrassements démesurés.



Article A.12. : Aires de stationnement

- Cet article n'est pas réglementé.

Article A.13. : Espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, les 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).

Article A.15. : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article A.16. : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Titre 5. : Dispositions applicables aux zones **N**aturelles et forestières

Zone N

Caractère 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, écologiques, ou de la richesse du patrimoine pastoral et rural ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- ⊕ un secteur naturel inondable Ni, dans lequel toute construction est interdite.
- ⊕ des secteurs Nr soumis à risques géotechniques.

Elle comporte des secteurs de tailles et de capacités limitées où les constructions peuvent être autorisées :

- ⊕ Un secteur Na où sont autorisées les activités liées à l'exploitation des carrières situées au nord de la commune. Le secteur Na comprend un sous-secteur Nar soumis à risques géotechniques.
- ⊕ Un secteur Ne, localisé au nord du village, où sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le secteur Ne comprend un sous-secteur Ner soumis à risques géotechniques.
- ⊕ Des secteurs Nh où l'extension des constructions d'habitations existantes est autorisée. Le secteur Nh comprend un sous-secteur Nhr soumis à risques géotechniques.
- ⊕ Un secteur Ns où sont autorisés les activités sportives et de loisirs, motorisés ou non, et notamment l'implantation de pistes.

Article N.1. : Occupations et utilisations du sol interdites

N et ses secteurs :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Secteur Ni :

- Toute occupation et utilisation du sol est interdite en secteur Ni à l'exception de celles soumises à conditions particulières à l'article N2.
- Sont également interdits tous travaux, remblais, affouillements et exhaussements du sol, installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception des infrastructures publiques et de leurs ouvrages, des cultures de plein champ nouvelles à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas leurs effets.

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

- 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.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, excepté en secteur Ni.
- Les affouillements et exhaussements du 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les équipements publics ayant fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU ou situés sur des terrains communaux.
- Le changement de destination des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les piscines dès lors qu'il existe une construction à usage d'habitation sur l'unité foncière.
- L'implantation de mâts de mesure du potentiel éolien.
- Cas des cabanons en zone N : La reconstruction à l'identique des cabanons cadastrés ou ayant une existence légale est autorisée, dès lors qu'il n'y a pas création de surface habitable. Chaque cabanon devra, lors de la reconstruction, comporter une citerne d'eau de 5 m³.
- Cas du parcours de l'autoroute A8 classé en zone N : sont autorisés les installations, ouvrages et aménagements liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute ainsi que les exhaussements et affouillements de sol qui leur sont liés.

Dans le secteur Na

— Sont autorisés :

- Les carrières, ballastières, gravières, et les dépôts de matériaux extraits du site, y compris la remise en état et la revégétalisation du site après exploitation.
- Les installations fixes ou mobiles strictement nécessaires à l'exploitation des carrières,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement

Dans le secteur Ne

— Sont autorisés :

- Les équipements publics et les locaux communaux liés ou nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- En cas de sinistre, les reconstructions à l'identique des constructions existantes
- Les clôtures

Dans le secteur Nh

— Sont autorisés :

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes :
 - ↳ Les clôtures.
 - ↳ Les travaux confortatifs visant à améliorer la solidité des bâtiments.

- ↳ Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m². La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres) est limitée à 60m².
- ↳ Les cabanes de jardin dans la limite de 4 m² de surface au sol.
- ↳ Le changement de destination des constructions à usage d'habitation existantes à la date de d'approbation du PLU.
- Les installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux
- Les piscines dès lors qu'il existe une construction à usage d'habitation sur l'unité foncière.

Dans le secteur Ns

— Sont autorisés :

- Les locaux techniques nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des pistes.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- En cas de sinistre, les reconstructions à l'identique des constructions existantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux

Dans le secteur inondable Ni

— Sont autorisés :

- Les clôtures, à conditions qu'elles ne compromettent pas le libre écoulement des eaux.
- Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les équipements publics ayant fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU.
- Les infrastructures publiques et de leurs ouvrages, les cultures de plein champ nouvelles à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas leurs effets.

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

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.
- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire à la sécurité des usagers et aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic...

- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- Les voiries piétonnes et cyclistes doivent avoir une largeur comprise entre 1.50 et 3 mètres.

Conditions particulières concernant les portails en secteurs Na, Ne, Nh et Ns

- Les portails devront être en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, les murs de clôture de part et d'autre du portail seront en pans coupés à 45°.

Article N.4. : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

✚ Eau

- Dès lors que la parcelle est desservie par le réseau public d'eau potable, le raccordement des constructions est obligatoire.
- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine).
- Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

✚ 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 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, réseaux prévus à cet effet ou vers des dispositifs de rétention des eaux pluviales, afin de ne pas aggraver le ruissellement.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe.
- 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 doivent être dissimulés afin d'être les moins perceptibles dans le paysage.
- En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article N2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.
- Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gazoil ou de récupération d'eau de pluie seront soit disposées à l'intérieur des constructions, soit enterrées, ou bien dissimulées grâce à un écran végétal.

Article N.5. : Superficie minimale des terrains

- 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

- Conformément au code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A8.
 - Cette interdiction ne s'applique pas :
 - ▣ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - ▣ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - ▣ aux réseaux d'intérêt public ;
 - ▣ à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
 - ▣ aux bâtiments d'exploitation agricole, qui devront cependant se tenir à une distance minimale de 25 m de l'A8. Cette distance est portée à 35 m pour les bâtiments d'habitation liés au siège d'exploitation.
- Pour les autres routes, les constructions devront se tenir à 10 m de l'axe des routes départementales, et à une distance supérieure ou égale à 5 m de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux piscines et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article N.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 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.
- Toutefois sont autorisées :
 - 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, ainsi que leur terrasse, doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
 - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.

Article N.8. : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas règlementé.

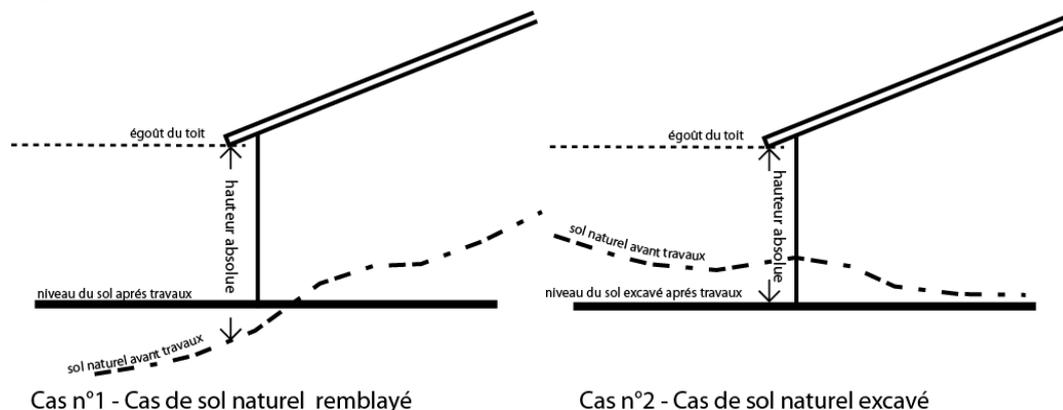
Article N.9. : Emprise au sol

- Cet article n'est pas règlementé.

Article N.10. : Hauteur maximale des constructions

✚ Conditions de mesures de la hauteur absolue

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

**En secteur Nh :**

- L'agrandissement des constructions existantes peut être réalisé de façon contemporaine et comporter une toiture terrasse végétalisée ou avec acrotères dissimulant des panneaux solaires.

✚ Hauteur absolue :

- Pour toute construction la hauteur, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne devra pas excéder 7 mètres à l'égoût du toit
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N.11. : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

✚ Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et 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.

✚ Dispositions particulières

🚫 Clôtures

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après :
 - La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
 - Elles seront constituées d'un grillage (ou grille) doublée d'une haie vive.
 - ➡ Seuls les brises vues d'aspect naturel sont autorisés.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

⊛ Inscriptions publicitaires

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches.
- 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

▶ Antennes paraboliques et hertziennes

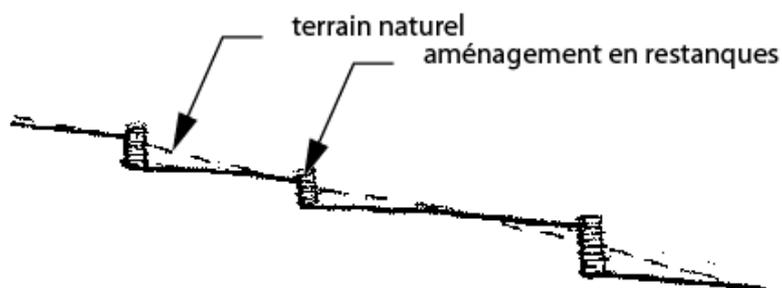
- Les antennes paraboliques et hertziennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.
- L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques, les implantations en façade 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.

▶ Capteurs solaires et appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires ou photovoltaïques.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air est interdite en façade sur rue sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

⊛ Murs de soutènement

- Les murs de soutènement seront réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.
- La hauteur des murs de soutènement sera limitée à 2 mètres, afin d'éviter les terrassements démesurés.



Article N.12. : Aires de stationnement

- Cet article n'est pas réglementé.

Article N.13. : Espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, les plantations

Dispositions spécifiques au secteur Na :

- Durant l'exploitation, tout espace libéré sera :
 - remis en état ;
 - amendé - si nécessaire et utile - en matière organique ;
 - et sauf destination agricole, boisé par des espèces de haute tige ou aménagé en milieux ouverts dans les meilleures conditions possibles pour favoriser une recolonisation naturelle optimale.

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).

Article N.15. : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article N.16. : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Zone Nu

Caractère de la zone :

La zone correspond à des secteurs de tailles et de capacités d'accueil limités, à caractère central d'habitat, de services et d'activités, constitués des hameaux suivants : St Martin, Les Prieurs, Les Nivières, St Pastour et le hameau de St Loup. Il convient de conserver ces hameaux dans leur esprit et leurs volumes.

La zone Nu comprend :

- ⊕ Nup correspondant au hameau de Pomples qu'il convient de conserver dans son esprit et son volume ; c'est pourquoi les nouvelles constructions devront respecter un principe de continuité.
- ⊕ Un secteur Nur soumis à risques géotechniques.

Article Nu.1. : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole.
- Les entrepôts commerciaux à l'exception de ceux qui sont directement liés à une surface de vente située dans la zone Nu.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les habitations légères de loisirs visées.
- Le stationnement de caravanes - mêmes isolées - hors des terrains aménagés.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

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

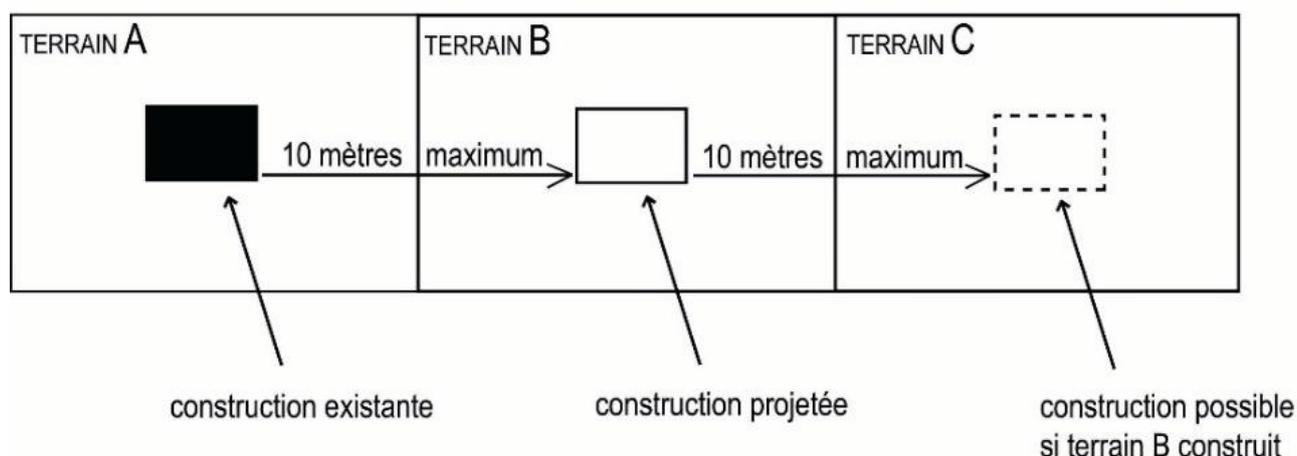
- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas dans l'article Nu 1.
 - Rappels :
 - ▣ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
 - ▣ Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site
 - ▣ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
 - ▣ Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
 - ▣ Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.
 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
 - ▣ Les constructions à usage artisanal et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone Nu, ainsi qu'avec le périmètre Natura 2000 pour le hameau de St Loup.
 - ▣ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

- L'extension de 30% des constructions existantes, dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et 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.

Dispositions spécifiques au secteur Nup (hameau de Pomples) :

- Les constructions du **secteur Nup** doivent respecter le principe de continuité (voir croquis) :
 - les constructions doivent être édifiées sur des terrains jouxtant des terrains déjà construits ;
 - la distance entre les deux constructions ne doit pas être supérieure à **10 mètres**.

Principe de continuité



Article Nu.3. : 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 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.

✚ 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.

Article Nu.4. : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

✚ Eau

- Dès lors que la parcelle est desservie par le réseau public d'eau potable, le raccordement des constructions est obligatoire.
- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine).
- Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

✚ 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.
- 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 du PLU).
- L'évacuation des eaux usées non traitées 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, réseaux prévus à cet effet ou vers des dispositifs de rétention des eaux pluviales, afin de ne pas aggraver le ruissellement.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe.
- 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, téléphone, gaz...) doivent être dissimulés.
- Citerne de gaz, gasoil ou de récupération des eaux 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 Nu.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 Nu.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.
 - Une implantation en recul peut être admise si l'aménagement proposé ne compromet pas l'aspect de l'ensemble de la voie et permet la réalisation de jardins donnant sur la rue.

Article Nu.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
- Pour les constructions ayant une façade sur voie publique :
 - 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 10 mètres de profondeur à compter de la voie, est autorisée la construction de bâtiments ne constituant pas une surface de plancher et jouxtant la limite du terrain à condition que :
 - ↳ la hauteur à l'égout du toit, telle que définie à l'article Nu 10, n'excède pas 2.50 mètres,
 - ↳ la hauteur au faîtage n'excède pas 3.50 mètres,
 - ↳ la longueur n'excède pas 1/3 des limites séparatives du terrain sans pouvoir dépasser 7 mètres au total.
 - Les piscines, ainsi que leurs terrasses, seront implantées à un minimum de 2 mètres des limites séparatives.
- Dans les autres cas, 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 4mètres.
 - Cette distance est réduite à 2 mètres pour les piscines et leurs terrasses.
- 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 Nu.8. : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

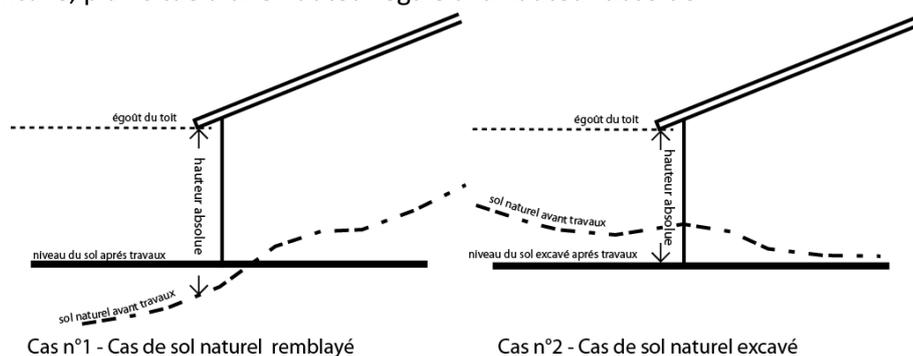
Article Nu.9. : Emprise au sol

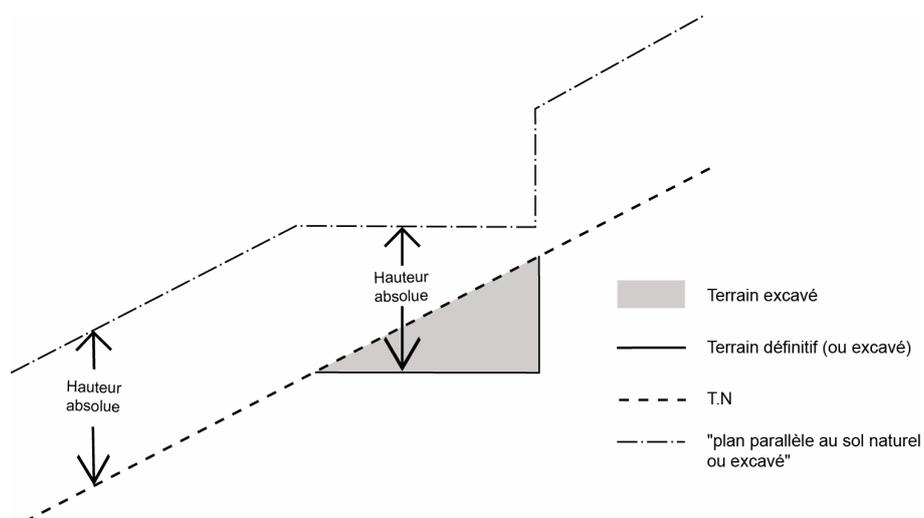
- Cet article n'est pas réglementé.

Article Nu.10. : Hauteur maximale des constructions

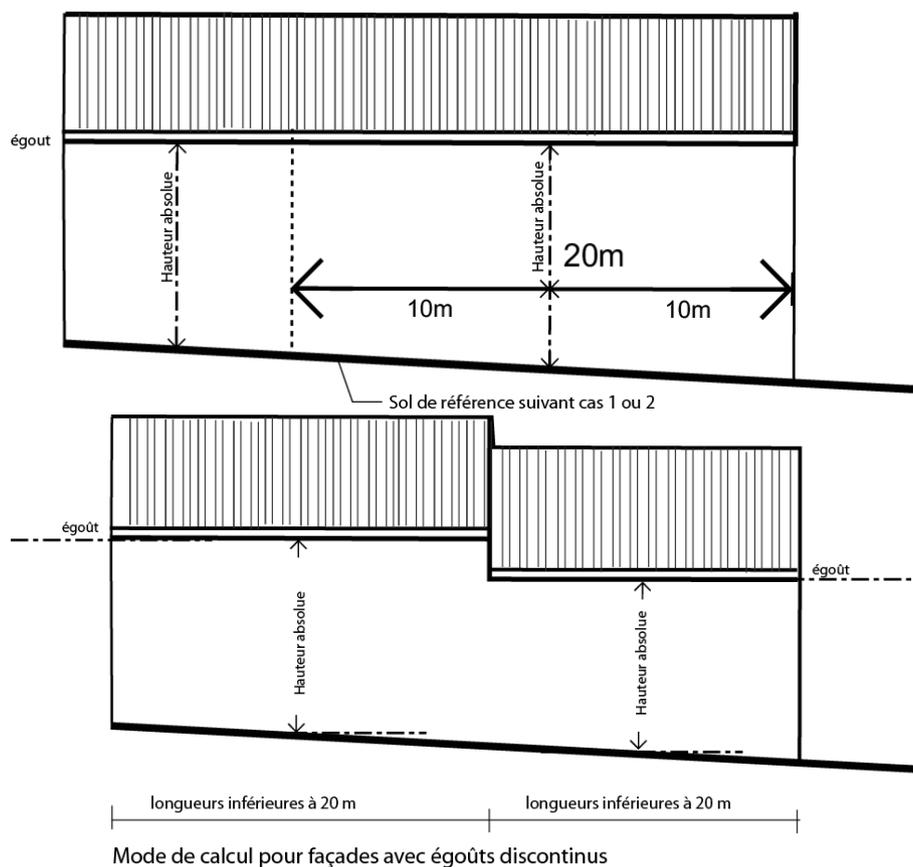
❖ Conditions de mesure : hauteur absolue

- Tout point de la construction à l'égout du toit 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'elles. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.



- ✚ Hauteur absolue définie à l'égout du toit dans les conditions ci-dessus.
- La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.
- Pour les bâtiments de l'article Nu 7, cités à l'alinéa 2b, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 3.50 mètres au faîtage et 2.50 mètres de hauteur absolue.

Article Nu.11. : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

✚ Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et 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.

✚ Dispositions particulières

- Dispositions concernant les bâtiments publics :
 - Concernant les dispositions ci-dessous, une expression architecturale différente est admise dans le cadre de bâtiments publics.
- Des dispositions d'expressions architecturales différentes sont admises pour les constructions de style contemporain et économes en énergie et s'intégrant dans le paysage urbain.
 - Toutefois, les points suivants, relatifs aux clôtures, inscriptions publicitaires, antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air s'appliquent à toutes les constructions, y compris aux constructions contemporaines.

✚ Couvertures

► Toitures

- La pente doit se situer entre 27 et 35%.
- Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée.
- Les toitures terrasses sont uniquement autorisées pour les garages et/ou pour les constructions contemporaines.
 - Pour les constructions contemporaines, elles sont végétalisées, retiennent les eaux pluviales, et possèdent des acrotères dissimulant des panneaux solaires.
 - Toutefois peuvent être autorisées ponctuellement la réalisation de terrasses sous forme de « séchoir » à condition qu'elles ne soient pas obturées :



Terrasse sous forme de séchoir

► Débords de la couverture

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

► Souches, superstructures d'ascenseurs

- Les souches de toute nature doivent être traitées en 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 depuis les espaces publics.
- Les superstructures apparentes d'ascenseurs sont interdites.

✪ Façades

▶ *Percements*

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

▶ *Balcons*

- Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques.
- Dans les autres cas les balcons ne pourront excéder 1 mètre maximum à compter du mur de façade.

▶ *Ouvertures*

- Les volets roulants sont autorisés.
 - Dans le cas de remplacements sur des constructions existantes, il convient de conserver les anciens volets, en plus de la nouvelle installation.
- Les ouvertures peuvent être obturées par des volets persiennés de manière à préserver la typologie architecturale et l'identité des bâtiments anciens.
- Les volets en bois pleins à double lame ou à cadre sont autorisés pour les ouvertures de type fenêtrage ou dans le cas d'un remplacement identique.
- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs du paysage environnant.
- Les peintures seront de mêmes teintes que les volets.
- Les portes de garage seront pleines et en bois.
- 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 autorisés.
- Sont autorisées les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

▶ *Enduits*

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

✪ Clôtures

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après :
 - La hauteur maximum ne doit pas excéder 1.70 mètre.
 - Seuls les brises vues d'aspect naturel sont autorisés.
 - En façade sur rue :
 - Elles seront constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,90 mètre et d'une grille en fer en façade sur rue.
 - Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.
 - En limite séparative :
 - sont autorisés les grillages, ou bien les murs enduits ou en pierre sèche.

✪ Inscriptions publicitaires

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixée, destinés à la publicité par affiches.
- Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 cm maximum à compter du mur de façade.
- Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 cm du bord de la chaussée.
- Ils ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 m à compter du niveau de la voie.

✪ Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

▶ Antennes paraboliques et hertziennes

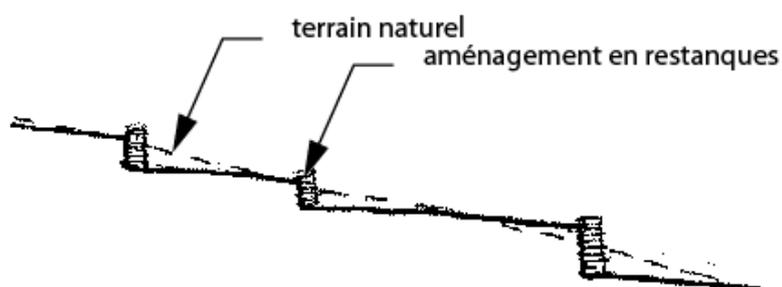
- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes paraboliques et hertziennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics; elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.
- L'implantation des antennes paraboliques au sol n'est autorisée qu'en dehors des 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.

▶ Capteurs solaires et appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires ou photovoltaïques.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air est interdite en façade sur rue sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

✪ Murs de soutènement

- Les murs de soutènement seront réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.
- La hauteur des murs de soutènement sera limitée à 2 mètres, afin d'éviter les terrassements démesurés.



Article Nu.12. : Aires de stationnement

- 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. Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier à moins de 300 m, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics.
- La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.
- Dans les autres cas, il doit être aménagé pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement

Article Nu.13. : Espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, les 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 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 emplacements de voitures.
- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence adaptée au sol.

Article Nu.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).

Article Nu.15. : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Nu.16. : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Titre 6. : Annexes au règlement

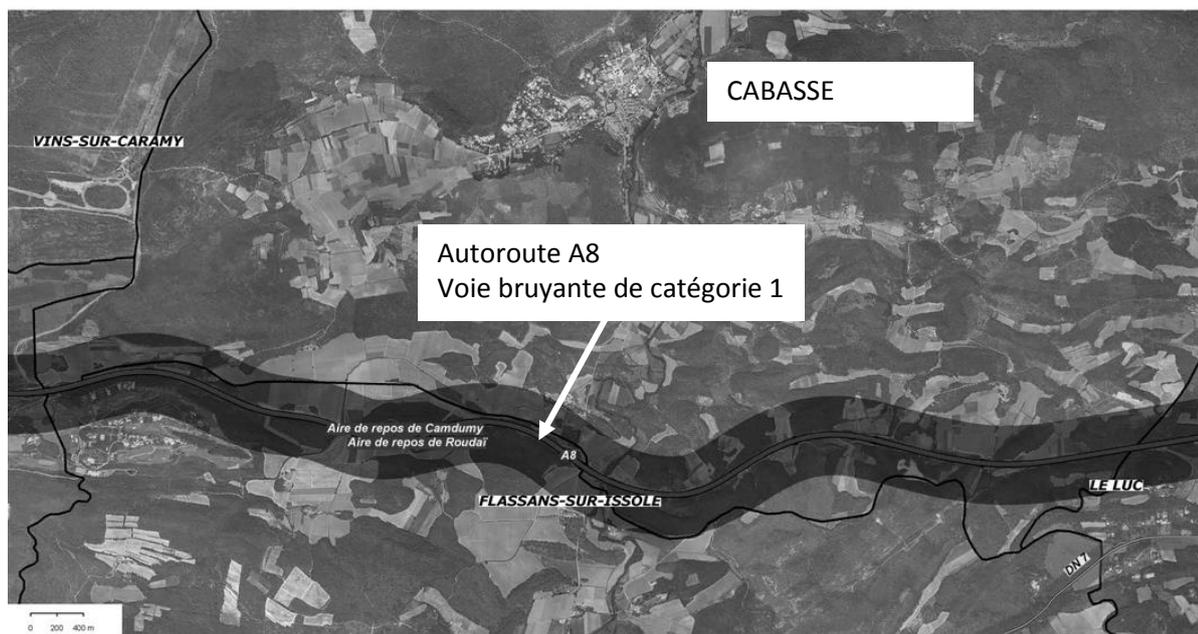
Annexe 1. : Annexe au règlement de la zone « A ».

- ✚ Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité.
 - En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.
 - L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (SMA). La SMA est fixée par arrêté préfectoral.
 - Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.
 - Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

- ✚ Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole.
 - En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
 - La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.
 - Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.
 - Exemples de pièces à fournir :
 - ▣ Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles..
 - ▣ Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage..).
 - ▣ Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

Annexe 2. : Classement des voies bruyantes

→ CABASSE - classement des voies bruyantes terrestres



Sources : BDOrtho © IGN 2003, BDCarto © IGN 2004, DDE-83.



→ DDE du VAR
244, avenue de l'Infanterie de Marine
B.P. 501
83041 Toulon cedex 9

Voie Bruyante - Cat. 5
Voie Bruyante - Cat. 4
Voie Bruyante - Cat. 3
Voie Bruyante - Cat. 2
Voie Bruyante - Cat. 1
N Limites Communes



Conformément à l'**arrêté préfectoral du 7 juin 2000** « *classement des voies bruyantes autoroutes concédées* » une bande 300 m comptée de part et d'autre de l'autoroute (voir carte ci-dessus) a été définie comme étant la largeur des secteurs affectés par le bruit.

Les bâtiments à construire dans ces secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. (Conformément aux décrets 95-20 et 95-21)

Ci-après l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 relatif au classement des voies bruyantes concernant Cabasse :



PREFECTURE DU VAR

ARRETE

07 JUIN 2000

**CLASSEMENT DES VOIES BRUYANTES
AUTOROUTES CONCEDEES**

Le Préfet du département du VAR

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,

Vu la loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,

Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

Vu le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,

Vu l'arrêté du 9 Janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

Vu l'arrêté du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

Vu l'avis des communes suite à leur consultation en date du 26 Avril 1999

Arrête :

Article 1

Les dispositions des articles 2 à 4 de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du VAR aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

.../...

Article 2

Le tableau, annexé, donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 Mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain. Sont concernées, les autoroutes A8, A50, A57.

(Voir annexe 1)

Il est précisé que la largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau annexe 1, comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Article 3

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés à l'article 2, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 Janvier 1995 susvisé.

Article 4

Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Article 5

Les communes intéressées par le présent arrêté sont :

ARCS (LES)	OLLIOULES
ADRETS (LES)	PIGNANS
BANDOL	POURCIEUX
BRIGNOLES	POURRIERES
CABASSE	PUGET sur ARGENS
CADIERE D'AZUR (LA)	PUGET-VILLE
CANNET des MAURES (LE)	ROQUEBRUNE sur ARGENS
CASTELLET (LE)	SAINT-CYR sur MER
CUERS	SAINT-MAXIMIN
CARNOULES	SANARY sur MER
FARLEDE (LA)	SEYNE sur MER (LA)
FLASSANS	SIX-FOURS les PLAGES
FREJUS	SOLLIES-PONT
GARDE (LA)	SOLLIES-VILLE
GONFARON	TANNERON
LUC (LE)	TOULON
MUY (LE)	TOURVES
OLLIERES	VIDAUBAN

././

Article 6

Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes visées à l'article 5 pendant un mois au minimum.

Article 7

Le présent arrêté doit être annexé par Monsieur le Maire des communes visées à l'article 5 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit, définis à l'article 2, doivent être reportés par Monsieur le Maire des communes visées à l'article 5 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

Article 8

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Sous-Préfet de BRIGNOLES
- Monsieur le Sous-Préfet de DRAGUIGNAN
- Monsieur le Maire des communes visées à l'article 5
- Monsieur le Directeur départemental de l'Equipement.

Article 9

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Monsieur le Maire des communes visées à l'article 5, et Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

07 JUIN 2000

LE PREFET

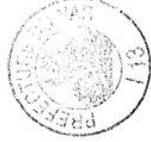
Signé : Daniel CANEPA



POUR AMPLIATION
L'Attaché Principal, Chef de Bureau

Jean-Claude LE DUFF

VU pour être annexé à
arrêté en date
du 07 JUN 2000
Toulon, le 07 JUN 2000



POUR AMPLIATION
L'Attaché Principal, Chef de Bureau

(Signature)
Jean-Claude LE DUFF



ANNEXE 1
Tableau des Tronçons d'Infrastructures

Signé : Daniel GANIERA

Nom de l'infrastructure	Communes concernées	Délimitation du tronçon		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu ("rue en U" ou "ouvert")
		Origine	Extrémité			
A57	LE CANNET DES MAURES	48.330	51.400	2	250 m	ouvert
A57	LE CANNET DES MAURES	51.400	52.200	2	250 m	ouvert
A8	LE CANNET DES MAURES	51.420	48.800	3	100 m	ouvert
A8	POURRIERES	43.225	47.403	1	300 m	ouvert
A8	POURRIERES	46.800	51.321	1	300 m	ouvert
A8	OLLIERES	47.403	52.690	1	300 m	ouvert
A6	SAINT-MAXIMIN	51.321	57.700	1	300 m	ouvert
A8	SAINT-MAXIMIN	52.690		1	300 m	ouvert
A8	SAINT-MAXIMIN	57.690		4	30 m	ouvert
A8	SAINT-MAXIMIN	57.700	59.519	1	300 m	ouvert
A8	TOURVES	59.519	67.277	1	300 m	ouvert
A8	BRIGNOLES	67.277	73.800	1	300 m	ouvert
A8	BRIGNOLES	73.760		4	30 m	ouvert
A8	BRIGNOLES	73.800	82.179	1	300 m	ouvert
A8	CABASSE	82.179	82.782	1	300 m	ouvert
A8	FLASSANS	82.782	86.499	1	300 m	ouvert
A8	CABASSE	86.499	90.766	1	300 m	ouvert
A8	LE LUC	90.766	95.902	1	300 m	ouvert
A8	LE CANNET DES MAURES	95.902	98.800	1	300 m	ouvert
A8	LE CANNET DES MAURES	98.800	100.873	1	300 m	ouvert
A8	VIDAUBAN	100.873	108.217	1	300 m	ouvert
A8	LES ARCS	108.217	115.548	1	300 m	ouvert
A8	LE MUY	115.548	117.600	1	300 m	ouvert
A8	LE MUY	117.600	121.291	1	300 m	ouvert
A8	LE MUY	117.610		3	100 m	ouvert
A8	LE MUY	121.291	126.440	1	300 m	ouvert
A8	ROQUEBRUNE/A	126.440	129.220	1	300 m	ouvert
A8	PUGET/A	129.220	130.824	1	300 m	ouvert
A8	PUGET/A	129.200		1	300 m	ouvert
A8	PUGET/A	129.230		3	100 m	ouvert
A8	FREJUS	130.824	134.000	1	300 m	ouvert
A8	FREJUS	133.160		4	30 m	ouvert
A8	FREJUS	133.990		3	100 m	ouvert
A8	FREJUS	134.000	140.713	1	300 m	ouvert
A8	FREJUS	140.713	145.500	1	300 m	ouvert
A8	LES ADRETS	145.500	147.706	1	300 m	ouvert
A8	LES ADRETS	145.540		4	30 m	ouvert
A8	LES ADRETS	147.706	147.835	1	300 m	ouvert
A8	TANNERON	147.835	148.703	1	300 m	ouvert
A8	LES ADRETS	148.703	148.748	1	300 m	ouvert
A8	TANNERON	148.748	148.984	1	300 m	ouvert
A8	LES ADRETS	148.984	151.954	1	300 m	ouvert
A8	TANNERON	148.984		1	300 m	ouvert

ANNEXE 1
Tableau des Tronçons d'Infrastructures

Nom de l'infrastructure	Communes concernées	Délimitation du tronçon		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (" rue en U " ou " ouvert ")
		Origine	Extrémité			
A50	LA CADIERE	42.922	44.000	1	300 m	ouvert
A50	LA CADIERE	44.000	44.767	1	300 m	ouvert
A50	LA CADIERE	44.030		3	100 m	ouvert
A50	SAINT CYR	44.767	47.317	1	300 m	ouvert
A50	LA CADIERE	47.317	50.250	1	300 m	ouvert
A50	LE CASTELLET	50.250	52.250	1	300 m	ouvert
A50	LE CASTELLET	50.680		3	100 m	ouvert
A50	LA CADIERE	52.520	53.980	1	300 m	ouvert
A50	LE CASTELLET	53.980	54.583	1	300 m	ouvert
A50	SANARY	54.583	55.482	1	300 m	ouvert
A50	BANDOL	55.482	55.544	1	300 m	ouvert
A50	SANARY	55.544	56.100	1	300 m	ouvert
A50	SANARY	56.090		3	100 m	ouvert
A50	SANARY	56.100	61.104	1	300 m	ouvert
A50	OLLIOULES	61.104	62.184	1	300 m	ouvert
A50	SIX FOURS LES PLAGES	62.184	63.494	1	300 m	ouvert
A50	LA SEYNE	63.494	64.844	1	300 m	ouvert
A50	OLLIOULES	63.770		3	100 m	ouvert
A50	OLLIOULES	64.844	66.070	1	300 m	ouvert
A50	OLLIOULES	66.070	66.719	1	300 m	ouvert
A50	OLLIOULES	66.070	66.719	3	100 m	ouvert
A50	TOULON	66.719	67.676	1	300 m	ouvert
A50	TOULON	67.630		2	250 m	ouvert
A57	LA GARDE	6.350	7.725	1	300 m	ouvert
A57	LA FARLEDE	7.725	10.615	1	300 m	ouvert
A57	LA FARLEDE	8.220		3	100 m	ouvert
A57	SOLLIES-VILLE	10.615	11.312	1	300 m	ouvert
A57	SOLLIES-POINT	11.312	14.000	1	300 m	ouvert
A57	SOLLIES-POINT	14.000	15.639	1	300 m	ouvert
A57	SOLLIES-POINT	14.010		3	100 m.	ouvert
A57	SOLLIES-POINT	15.300		3	100 m	ouvert
A57	CUERS	15.639	18.000	1	300 m	ouvert
A57	CUERS	17.980		4	30 m	ouvert
A57	CUERS	18.000	21.500	1	300 m	ouvert
A57	CUERS	21.500	23.185	2	250 m	ouvert
A57	CUERS	21.500		3	100 m	ouvert
A57	PUGET-VILLE	23.185	30.740	2	250 m	ouvert
A57	CARNOULES	30.740	34.157	2	250 m	ouvert
A57	PIGNANS	34.157	39.022	2	250 m	ouvert
A57	GONFARON	39.022	45.468	2	250 m	ouvert
A57	LE LUC	45.468	46.330	2	250 m	ouvert

Annexe 3. : Zone de présomption de prescription archéologique

- En référence à l'arrêté du Préfet de Région n°83026-2010 du 04 février 2010 sont déterminées deux zones conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. Ainsi, tous les dossiers de demande de permis dans ces 2 zones sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement. Les dossiers doivent être transmis sans délai à la Préfecture de Région - Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie : Bâtiment Austerlitz - 21 Allée Claude Forbin - CS 80783 - 13625 AIX EN PROVENCE Cedex 1.
 - Les deux zones sont les suivantes :
 - **La zone n°1 de Saint Loup**, section B1 partiel : voir délimitation sur l'extrait cadastral ci-après.
 - **La zone n° 2 de Malpassé**, section C1 partiel : voir délimitation sur l'extrait cadastral ci-après.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA REGION PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR



Direction régionale
Des affaires culturelles

Arrêté n° 83026-2010

Objet : Zone de présomption de prescription archéologique sur les dossiers d'urbanisme
Commune de CABASSE (Var)

Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet des Bouches-du-Rhône

Vu le code du patrimoine, et notamment son livre V, article L.522-5 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-1, R.111-4, R.423-3, R.423-7 à R.423-9, R.423-24, R.423-59 et R.425-31 ;

Vu le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, notamment ses articles 1^{er}, 4 à 8 et 17 ;

Vu l'avis de la Commission Interrégionale de la Recherche Archéologique du Sud-Est en date du 03/06/2009 ;

Considérant les éléments de connaissance du patrimoine archéologique recensés sur la commune de Cabasse, mis en évidence lors de fouilles entreprises à l'occasion de projets d'aménagement et d'urbanisme ou de recherche programmée, lors de campagnes de prospection-inventaire, lors du dépouillement de la documentation écrite ; que ces éléments permettent de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents sur les terrains inclus dans le périmètre des zones ; que leur protection implique que l'ensemble des dossiers de demande de permis de construire, de démolir, d'aménager, ainsi que les décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté soient transmis au préfet de région ;

1/3

ARRÊTE

Article 1^{er}

Sur la commune de Cabasse, sont déterminées deux zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, comme le prévoit l'article L.522-5 alinéa 2 du code du patrimoine susvisé ; cf. pièce annexe 83026-11, échelle 1/25000

La zone n° 1 (Saint-Loup, section B1 partiel) concerne toutes les parcelles totalement ou partiellement comprises dans le périmètre délimité sur les documents annexés au présent arrêté :

Extrait de carte au 1/25000 (83026-11)
Extrait cadastral (83026-C2)

La zone n° 2 (Malpassé, section C1 partiel) concerne toutes les parcelles totalement ou partiellement comprises dans le périmètre délimité sur les documents annexés au présent arrêté :

Extrait de carte au 1/25000 (83026-11)
Extrait cadastral (83026-C3)

Article 2

Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager situés dans les zones déterminées à l'article 1^{er} du présent arrêté sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande. Il en est de même pour les décisions de réalisation de zones d'aménagement concerté situées dans ces zones.

Article 3

Les dossiers, demandes et décisions, mentionnés à l'article 2 du présent arrêté, sont transmis sans délai aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles - Service régional de l'archéologie, 23 boulevard du Roi René, 13617 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret du 3 juin 2004 susvisé.

Article 4

En application de l'article R.425-31 du code de l'urbanisme, la délivrance d'un permis de construire, de démolir, d'aménager, ou la réalisation de travaux dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté situés dans les zones déterminées à l'article 1^{er} du présent arrêté ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les délais qui lui sont impartis, au titre de l'archéologie préventive.

Article 5

La réalisation des travaux, objets des demandes d'autorisation d'urbanisme mentionnées à l'article 2 du présent arrêté, est subordonnée à l'accomplissement des mesures d'archéologie préventive, lorsqu'elles sont prescrites. Dans ce cas, les décisions d'autorisation d'urbanisme indiquent que l'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux autorisés.

Article 6

Le présent arrêté et ses annexes seront publiés au recueil des actes administratifs de la Préfecture du département du Var et notifié au maire de la commune de Cabasse qui procédera à leur affichage pendant un mois en mairie à compter de leur réception.

Article 7

L'arrêté et ses annexes seront tenus à disposition du public à la mairie de Cabasse et à la Préfecture du département du Var.

Article 8

Le Directeur régional des affaires culturelles, le Préfet du département du Var ainsi que le maire de la commune de Cabasse sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Marseille, le 04 FEV. 2010

Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet des Bouches-du-Rhône

Pour le Préfet,
et par délégation
Le Directeur Régional,
PO Le Conservateur Régional
de l'Archéologie

Xavier DELBOSTRE

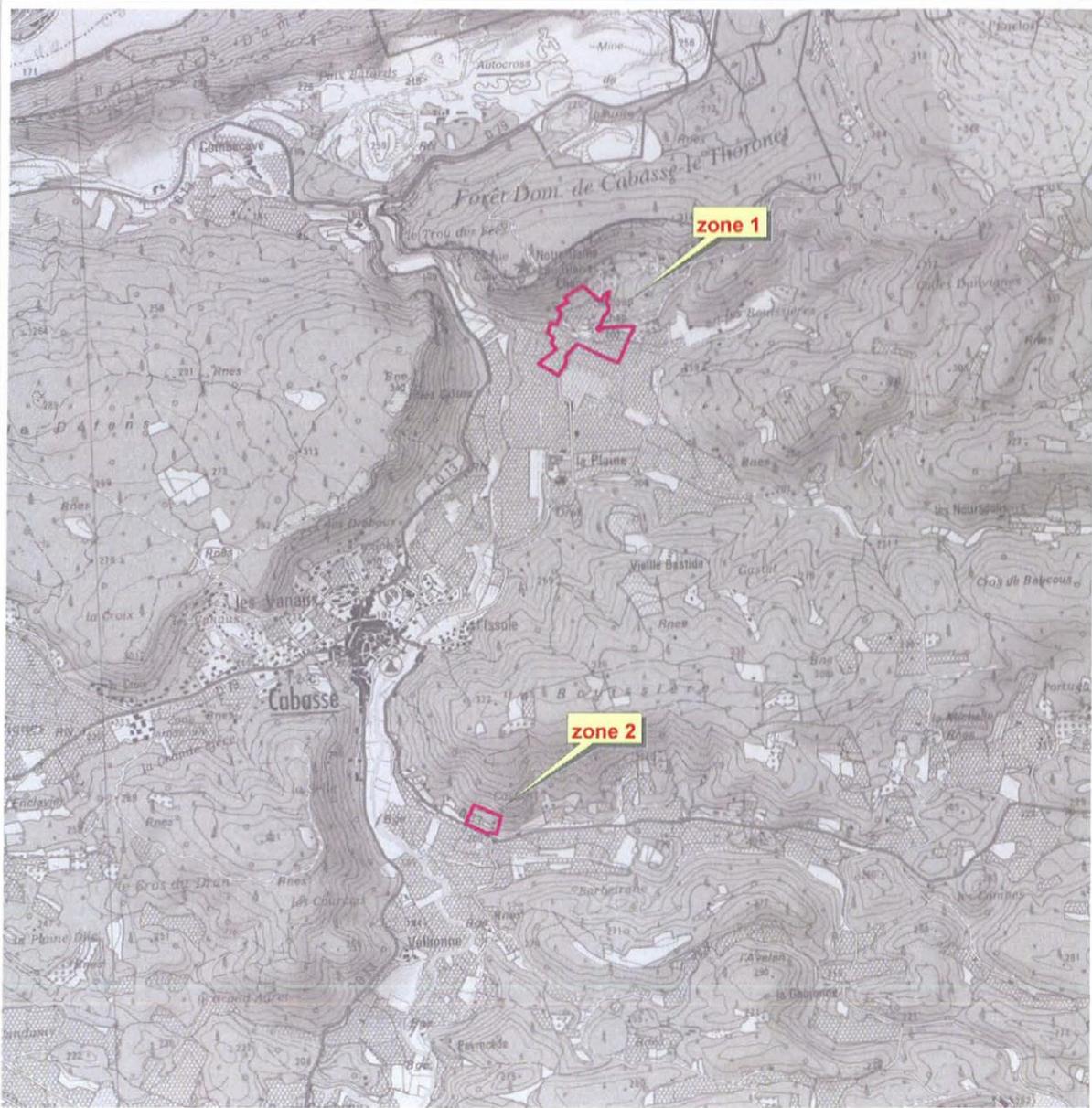


DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

VAR, Cabasse : vue générale



Arrêté n°83026-2010, pièce annexe 83026-11



Emprise des zones de présomption de prescription archéologique

Echelle 1/25 000 © SCAN25 IGN

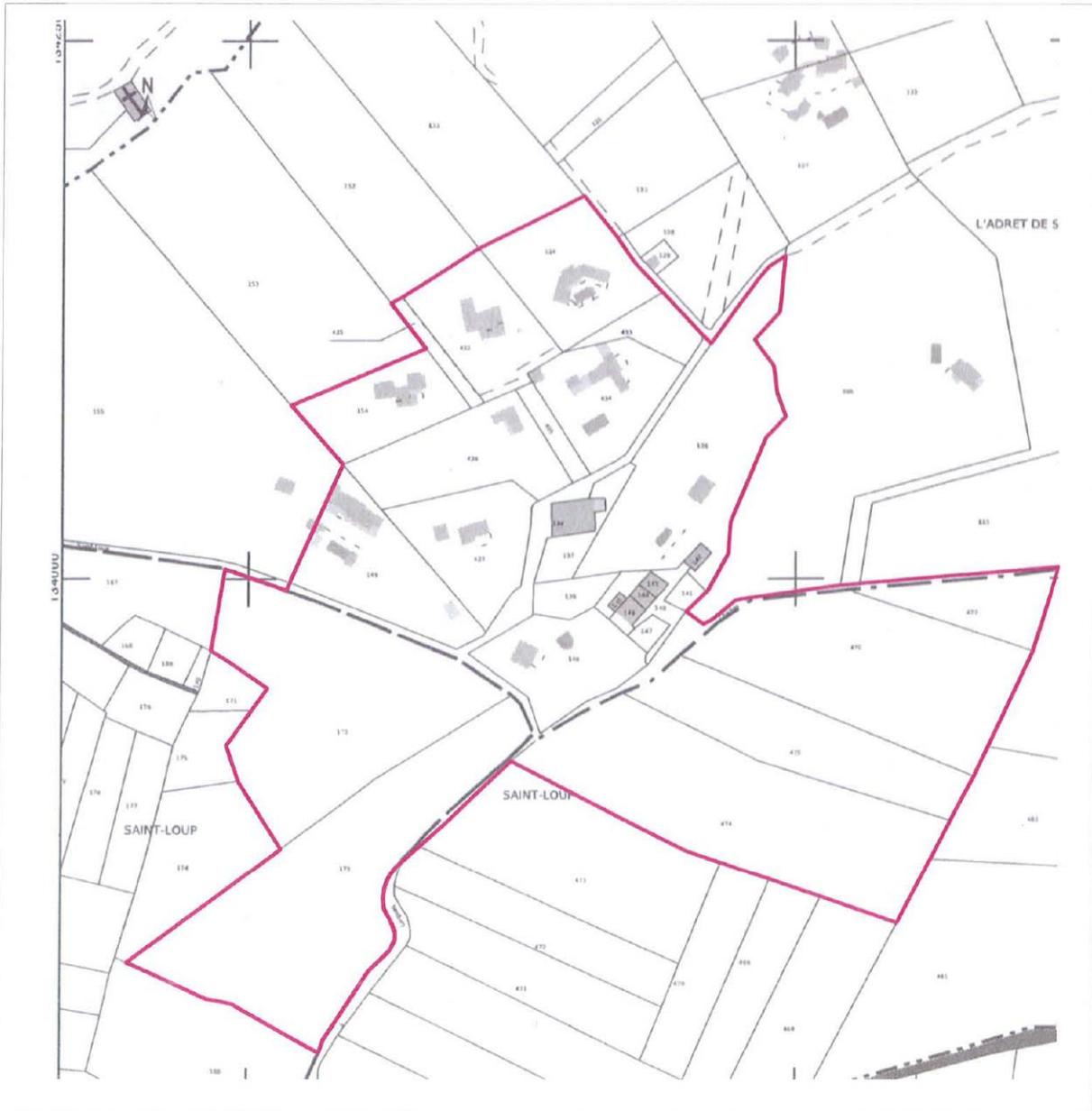


DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE



VAR, Cabasse : plan cadastral, zone 1 (Saint-Loup), section B1 partiel

Arrêté n°83026-2010, pièce annexe 83026-C2



Emprise de la zone de présomption de prescription archéologique

© 2007 Ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique

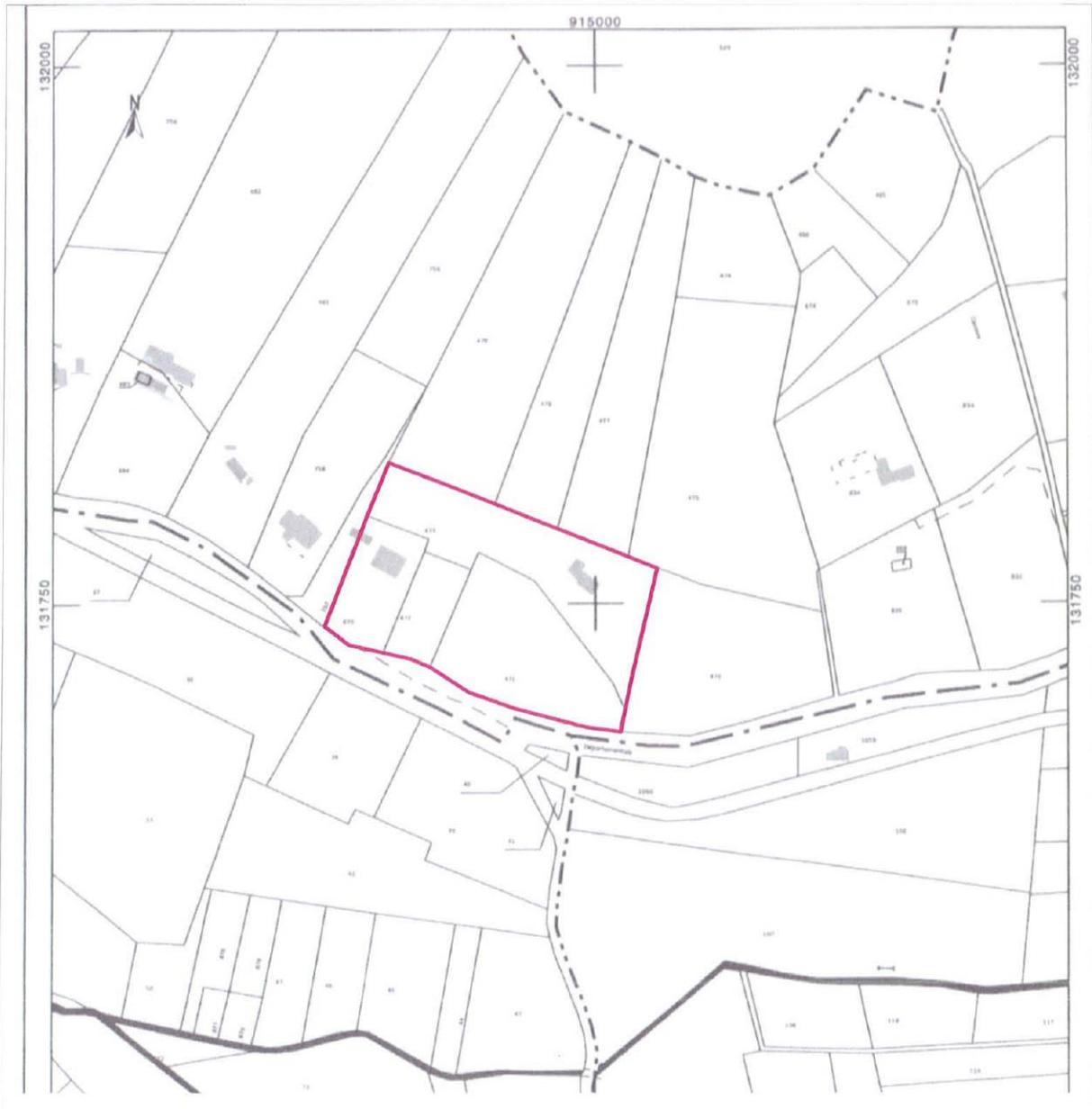


DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

VAR, Cabasse : plan cadastral, zone 2 (Malpassé), section C1 partiel



Arrêté n°83026-2010, pièce annexe 83026-C3



Emprise de la zone de présomption de prescription archéologique

© 2007 Ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique

Annexe 4. : Arrêté Préfectoral - Dispense déclaration coupes d'arbres en EBC

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



PRÉFET DU VAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARRETE

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

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

Article 2 : Les catégories de coupes 1, 2 et 6 telles que définies à l'article 1^{er} ci-dessus ne sont dispensées de la déclaration préalable que si :

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

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

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

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

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

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

Fait à TOULON, le

30 AOUT 2012

Le PREFET



Paul MOURIER

Annexe 5. : Arrêté Préfectoral - Débroussaillage



Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service Environnement et Forêts

Toulon, le 30 MARS 2015

ARRETE PREFECTORAL

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

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

VU le Code Forestier, et notamment ses articles L.131-6, L.131-10, L.131-12 à L.131-16,
L.133-1, L.134-5 à L.134-18, L.135-1, L.135-2 et R.131-14 à R.131-16, R.134-4 à R.134-6,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Environnement,

VU le Code Pénal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2212-1 et L.
2215-1,

VU l'ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012 – art. (V),

VU le décret n° 2012-836 du 29 juin 2012 – art. (V),

VU les décrets du 9 décembre 1925 et du 11 octobre 1951 classant les forêts de toutes les
communes du département du Var, comme particulièrement exposées aux incendies,

VU le décret n° 82-389 du 10 mai 1982 relatif au pouvoir des préfets et à l'action des
services, des organismes publics de l'État dans les départements,

VU le décret n° 95-260 du 08 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale
de sécurité et d'accessibilité,

VU le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies approuvé par
Arrêté Préfectoral du 29 décembre 2008,

VU l'avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques
d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de la séance du 17 février 2015,

Direction départementale des territoires et de la mer du Var
244, avenue de l'Infanterie de Marine BP 501 - 83041 TOULON CEDEX 9
Téléphone 04 94 46 83 83 - fax 04 94 46 32 50 - courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

CONSIDERANT que les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues du département du Var sont particulièrement exposés au risque d'incendie de forêt ; qu'il convient, en conséquence, d'édicter toutes mesures de nature à assurer la prévention des incendies de forêts, à faciliter les opérations de lutte et à limiter les conséquences des incendies ; qu'en particulier il convient de définir des obligations légales de débroussaillage pour assurer la protection des personnes et des biens et limiter les risques d'éclosion et la propagation des incendies,

CONSIDERANT que le débroussaillage obligatoire contribue à la protection contre le risque d'incendie de forêt des personnes, des biens et des espaces naturels et forestiers du département, notamment les habitats d'intérêt communautaire, les espaces naturels sensibles et les éléments de la trame verte et bleue,

SUR proposition de M. le Directeur départemental des territoires et de la mer du Var,

ARRETE :

Article 1 : Champ d'application

Le présent arrêté s'applique à toutes les communes du Var, dans les zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues¹,
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent².

Au sein de ces zones, les obligations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont applicables dans les cas suivants :

a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 2m de part et d'autre de la voie.

b) Terrains, bâtis ou non bâtis, situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1, L.322-2 et L.442-1 du Code de l'urbanisme et les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et à l'article L.444-1 de ce même Code (notamment les ZAC, lotissements, associations foncières urbaines, terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisir, habitations légères de loisir et autres réalisations de même nature).

d) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L.562-1 à L.562-7 du Code de l'environnement.

e) Le long des infrastructures linéaires lorsqu'elles traversent les zones en question, conformément à l'article 5.

- 1 La définition des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues au sens du présent arrêté est donnée par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 relatif à l'application du titre II du livre III du Code forestier.
- 2 Une cartographie indicative des zones situées à plus de 200m des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues dans le département du Var est disponible sur www.sigvar.fr

Les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en a), et du propriétaire des terrains concernés et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en b) et c). Les travaux mentionnés en d) sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers ou installations de toute nature pour la protection desquels les travaux de débroussaillage ont été prescrits. Les règles applicables en cas de superposition d'obligations de débroussaillage sont définies aux articles L. 131-13 et 134-14 du Code forestier.

Article 2 : Finalités du débroussaillage obligatoire

Le débroussaillage obligatoire est un geste essentiel et efficace d'auto-protection et de prévention face au risque d'incendie de forêt. Il a pour objet de diminuer l'intensité des incendies de forêt et d'en limiter la propagation par la réduction de la biomasse combustible et la rupture de continuité horizontale et verticale du couvert végétal autour des enjeux humains et à proximité des infrastructures linéaires. La réalisation des travaux de débroussaillage autour des constructions et habitations en dur permet également, en cas d'incendie de forêt, d'assurer le confinement de leurs occupants et d'améliorer la sécurité et l'efficacité des services d'incendie et de secours lors de leur intervention. Pour être efficaces, les travaux de débroussaillage doivent être réalisés conformément aux modalités techniques fixées par le présent arrêté.

Le débroussaillage ne vise pas à l'éradication définitive de la végétation. Il doit être mené dans le respect des modalités définies à l'article 4 et de façon respectueuse vis-à-vis :

- des espèces protégées dont la destruction est interdite,
- des végétaux à caractère patrimonial qui seront conservés de façon prioritaire dans le cadre du débroussaillage,
- des essences feuillues et résineuses, quelle que soit leur taille, si elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier sans augmentation de densité de ce dernier,
- de toutes les essences agricoles ou d'agrément régulièrement entretenues et au développement contenu.

Article 3 : Définitions

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

Arbustes : tous les végétaux ligneux de moins de 3 mètres de haut

Arbres : toutes les espèces de végétaux ligneux pouvant atteindre une hauteur supérieure à 3 mètres

Houppiers : l'ensemble des branchages et feuillages d'un arbre ou d'un arbuste

Bouquet : ensemble d'arbres ou d'arbustes dont les houppiers sont jointifs

Glacis : zone exempte de végétation ligneuse, où la strate herbacée est maintenue rase

Plate-forme : surface d'une voie de circulation comprenant la chaussée et les accotements

Toutes les distances mentionnées dans le présent arrêté sont mesurées au sol, après projection verticale s'agissant des houppiers. Le diamètre d'un bouquet d'arbres est la plus grande dimension mesurée au sol après projection de l'ensemble des houppiers jointifs.

Article 4 : Modalités techniques du débroussaillage

Dans les zones mentionnées à l'article 1, sont rendus obligatoires le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé, entendus comme incluant la réalisation et l'entretien des opérations suivantes.

1. Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de tout point des constructions et de leurs toitures et installations d'au moins 3 mètres.
2. La coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades ou dominés.
3. L'éloignement des houppiers des arbres et arbustes maintenus d'au moins 3 mètres les uns des autres.
4. Par dérogation à la disposition précédente, il est possible de maintenir en nombre limité des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de 15 mètres et des bouquets d'arbustes d'un diamètre maximal de 3 mètres, à condition qu'ils soient distants de plus de 3 mètres les uns des autres et situés à plus de 20 mètres de toute construction.
5. L'élagage des arbres afin que l'extrémité des plus basses branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,5 mètres du sol.
6. La suppression des arbustes en sous-étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses maintenues en nombre limité lorsqu'elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier.
7. La coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse.
8. Le ratissage et l'élimination de tous les débris de végétaux, notamment les feuilles mortes et les aiguilles, dans un rayon de 20 mètres autour des constructions et installations et sur les toitures des bâtiments.
9. Les haies séparatives doivent être distantes d'au moins 3 mètres des constructions, des installations et de l'espace naturel, et avoir une épaisseur maximale de 2 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres.
10. Les voies d'accès aux constructions, chantiers et installations de toute nature doivent être débroussaillées sur une profondeur minimale de 2 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie. De plus, un gabarit de circulation de 4 mètres doit être aménagé en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.
11. L'élimination de tous les végétaux et débris de végétaux morts, ainsi que l'ensemble des rémanents de coupe et de débroussaillage. Cette élimination peut notamment être effectuée par broyage, compostage, apport en déchetterie ou brûlage (dans le respect des dispositions encadrant l'emploi du feu).

Le maintien en état débroussaillé doit être assuré de manière permanente.

Article 5 : Débroussaillage le long des infrastructures linéaires

a) Dispositions applicables aux infrastructures routières et voies ferrées :

- **Autoroutes, routes nationales et routes départementales** : le débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de 20 mètres de part et d'autre de la plate-forme, avec un glacis de végétation de 2 mètres.

- **Routes communales et autres voies ouvertes à la circulation publique motorisée** : le

débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de 2 mètres de part et d'autre de la plateforme (des arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).

Un gabarit de circulation de 4 mètres sera réalisé dans tous les cas en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.

Les obligations relatives au réseau autoroutier et aux routes nationales, départementales et communales pourront être modulées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voirie. Ce document, qui sera présenté par le maître d'ouvrage, devra être agréé par le Préfet, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

- Abords des voies ferrées, dans les zones définies à l'article 1 : le débroussaillage sera réalisé sur une largeur de 7 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsqu'il existe des terrains en nature de bois et forêts à moins de 20 mètres de la limite de l'emprise des voies ferrées, les propriétaires d'infrastructures ferroviaires ont l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé à leurs frais une bande longitudinale d'une largeur de 20 mètres à partir du bord extérieur de la voie.

Sur des tronçons présentant des garanties particulières ou une configuration susceptible d'empêcher un départ de feu, les modalités pourront être adaptées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voie. Ce document, qui sera présenté par le maître de l'ouvrage, devra être agréé, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

b) Dispositions dérogatoires prises en application du schéma global de débroussaillage du réseau des voies départementales

En application de l'article L.134-13 du Code forestier et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le schéma global de débroussaillage du réseau des voies départementales actualisé présenté par le Conseil Général du Var, et dont les modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé.

Les voies départementales sont classées en plusieurs catégories en fonction de l'intérêt qu'elles présentent pour la lutte contre les feux de forêt, et sont débroussaillées conformément aux dispositions du guide départemental des équipements DFCI :

- les routes classées en « zone d'appui élémentaire » (ZAE) font l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale de 50 mètres ;
- les routes classées en « zone d'appui principale » (ZAP) font l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale d'au moins 100 mètres ;
- les voies départementales non listées dans l'annexe jointe sont assimilées à des ouvrages de liaison.

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

En application de l'article L.134-13 du Code forestier, et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var, présenté par la société ESCOTA, dont les

modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé en tant que schéma global d'aménagement de la voirie et fixe les obligations légales et modalités de débroussaillage s'appliquant le long du réseau autoroutier départemental concédé.

d) Dispositions applicables aux lignes et installations de transport d'électricité

Pour les lignes et installations électriques, les obligations de débroussaillage suivantes s'appliquent dans la traversée des zones définies à l'article 1.

- **Lignes à basse tension (BT) à fils nus** : débroussaillage de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à moyenne tension (HTA) à fils nus** : élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à basse (BT) et moyenne tension (HTA) à conducteurs isolés** : entretien courant de l'emprise et élagage pour éviter tout contact avec la végétation, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à haute tension (HTB)** : débroussaillage de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression des arbres situés à moins de 5 mètres des fils dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Installations électriques fondées au sol** : débroussaillage dans un rayon de 5 mètres.

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

Les bois de plus de 7 cm de diamètre issus de ces opérations appartiennent aux propriétaires des parcelles traversées. Lorsque ces derniers ne souhaitent pas récupérer ces bois, ils seront débités en tronçons d'une longueur maximale de 1 mètres et dispersés sur place, la mise en andains sous la ligne est interdite. Les autres rémanents de coupe seront éliminés dans le respect de la réglementation en vigueur.

Article 6 : Porter à connaissance

Le maire fait figurer au document d'urbanisme les terrains concernés par les obligations légales de débroussaillage énumérées à l'article 1, alinéas b, c et d, du présent arrêté.

En cas de mutation, le cédant informe le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé, ainsi que de l'existence d'éventuelles servitudes de DFCI.

A l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur.

Article 7 : Contrôles et sanctions

Sans préjudice des dispositions de l'article L.2212-1 du Code général des collectivités territoriales, le Maire assure le contrôle de l'exécution des obligations des articles 1 à 4 du présent arrêté. À cette fin, le Maire peut mobiliser les agents de police municipale et peut commissioner des agents

municipaux sur le fondement de l'article L.135-1 du Code forestier.

Sont habilités à rechercher et constater les infractions forestières, outre les officiers et agents de police judiciaire, les agents des services de l'État chargés des forêts et les agents en service à l'Office national des forêts, commissionnés à raison de leurs compétences en matière forestière et assermentés à cet effet, ainsi que les gardes champêtres et les agents de police municipale.

Les propriétaires qui ne procèdent pas aux travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, ainsi que sur la totalité de la surface des terrains situés en zone urbaine, des terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels sont passibles d'une amende de 4ème classe (135 €).

Pour les terrains compris dans les lotissements, ZAC, AFU et terrains de camping caravanning, l'infraction relève d'une contravention de 5ème classe, d'un montant maximal de 1500 €.

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

Article 8 : Abrogation

Les arrêtés préfectoraux du 10 novembre 2006, du 18 juin 2007 et du 20 avril 2011 relatifs au débroussaillage obligatoire sont abrogés.

Article 9 : Voies de recours

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

Article 10 : Exécution

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Var, les Sous-préfets de Draguignan et Brignoles, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, le Commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Directeur de l'Agence Interdépartementale Var Alpes-Maritimes de l'Office National des Forêts, les gardes de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage, les Maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les communes du département par le soin des Maires.

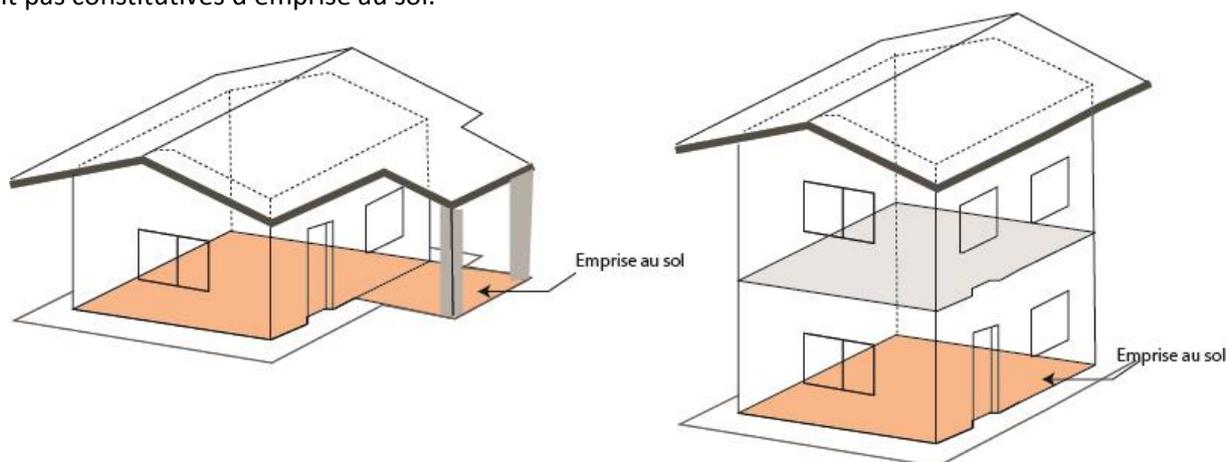


Pierre SOUBELET

Annexe 6. : Schémas explicatifs

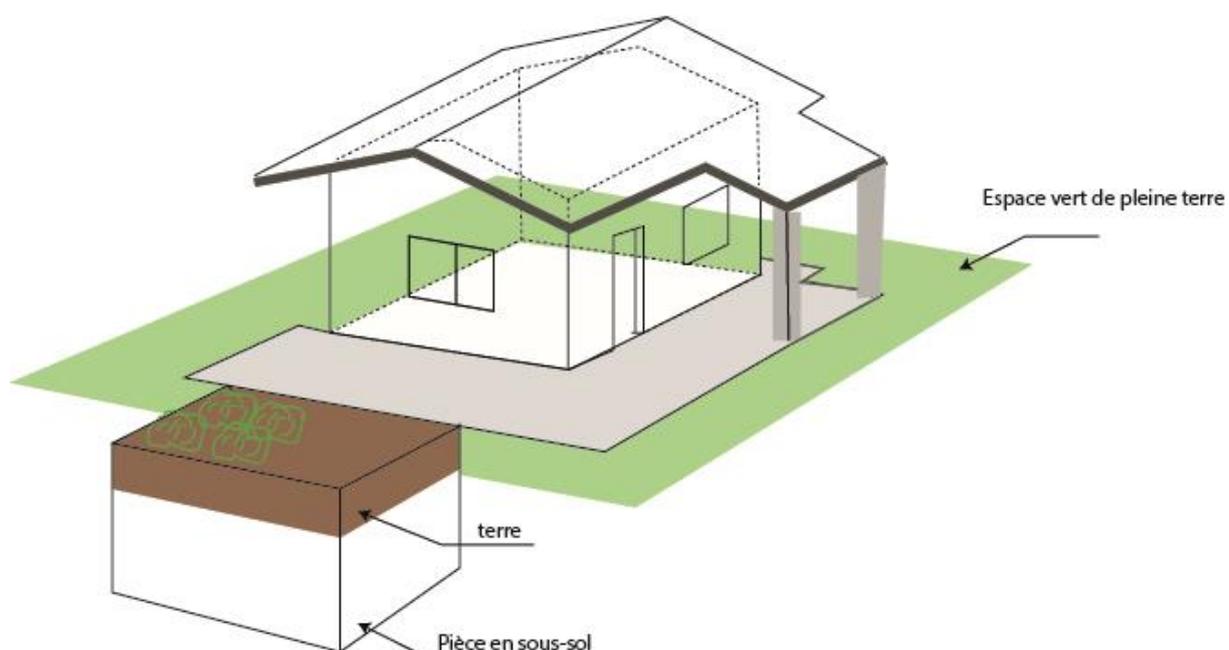
✚ Schémas de principe concernant l'emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, coursives, loggias...). Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les terrasses de plein pied n'ayant ni surélévation significative ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.



✚ Schémas de principe concernant les espaces verts de pleine terre

Il s'agit de la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle dont le pourcentage minimal est indiqué à l'article 13 des différentes zones et secteurs composant ce règlement, qui ne peut en aucun cas être imperméabilisée soit par une dalle surmontée ou non par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.



Annexe 7. : Fiches conseils Centre ancien.

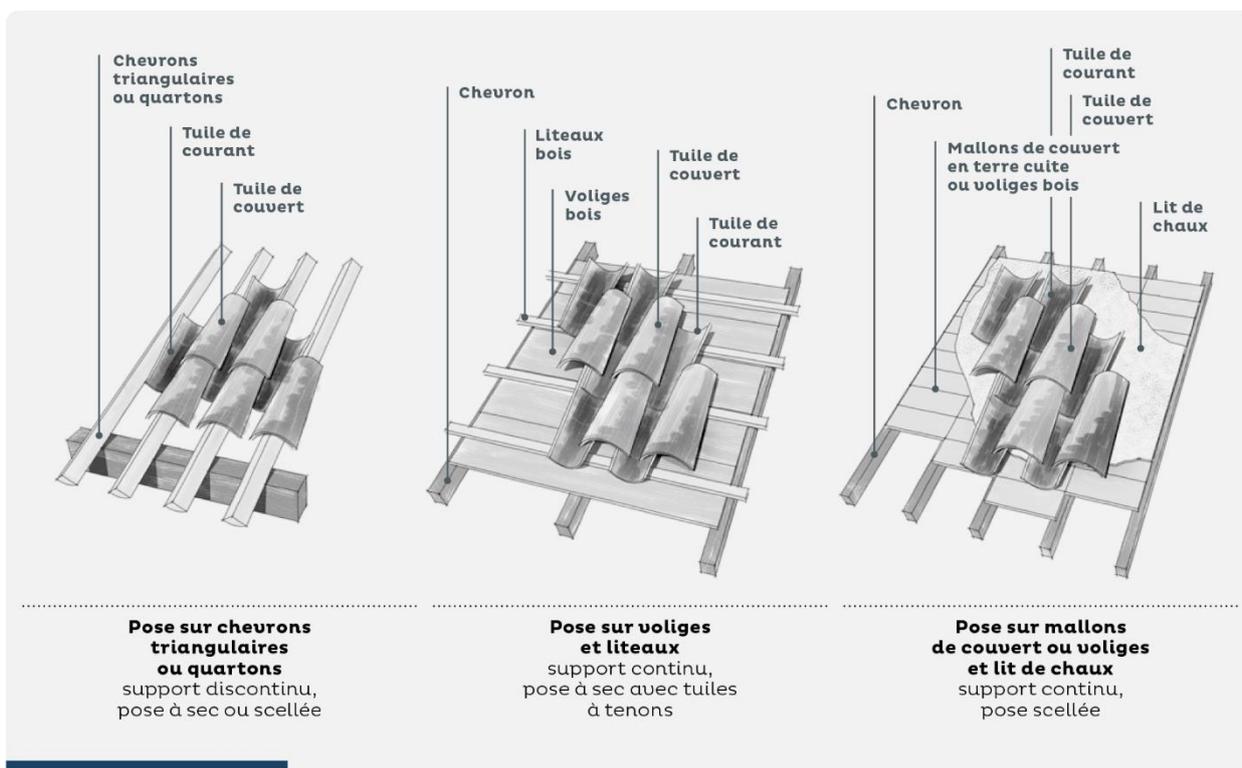
05

les toitures en tuiles rondes

.....
Souvent perceptibles depuis des points hauts ou des vues lointaines,
les toitures en tuiles s'assemblent irrégulièrement et composent
le paysage de toits caractéristique des centres anciens.



FICHE CONSEIL CENTRE ANCIEN



les toitures en tuiles rondes

Une toiture se compose d'une couverture dont le rôle est d'assurer la mise hors d'eau du bâti et d'une charpente qui la porte.

Dans le Var, les toitures sont généralement de formes simples, à un ou deux pans symétriques, avec des pentes faibles, de 27 à 33%, soit 15 à 18 degrés environ.

Elles sont traditionnellement couvertes de deux couches inversées de tuiles rondes en terre cuite, dites aussi tuiles canal, posées en rangs se couvrant d'un tiers. La tuile de dessous est appelée tuile de courant, celle de dessus tuile de couvert.



Reconnaître les différents types de tuiles

FAIRE LES BONS CHOIX

AVANT TOUS TRAVAUX

L'état de la charpente doit être vérifié par un examen complet. Veillez à consolider et/ou remplacer les pièces douteuses, traiter les bois malades...

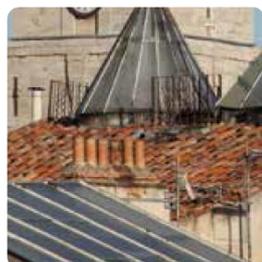
Consultez un professionnel (artisan charpentier-couvreur ou architecte) pour le diagnostic, le suivi et la réalisation des travaux.

QUELS TRAVAUX ?

Des réparations ponctuelles de la toiture sont possibles, en récupérant les anciennes tuiles rondes en bon état pour les employer en tuiles de couvert.

Lorsqu'une réfection complète s'impose, quels que soient le type de pose et le support utilisé, sur un bâti ancien, choisissez des tuiles rondes de courant et de couvert.

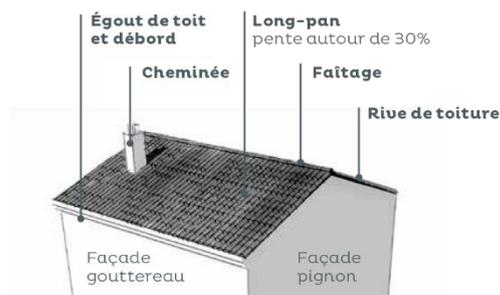
Pour un meilleur effet, on peut mettre en œuvre des tuiles canal neuves en pose de courant et des tuiles anciennes de récupération en pose de couvert. Si l'on doit pansacher les tuiles de couvert, veillez à éviter les contrastes de couleur trop forts. Scellez les tuiles faitières* et les arêtiers* au mortier de chaux. Éviter la calandrite et privilégiez les solins en plomb et zinc. Supprimez les ajouts parasites d'éléments techniques, comme les paraboles, les climatiseurs et les antennes, qui nuisent au paysage des toitures. Conservez les verrières anciennes, les souches de cheminée d'origine et leurs conduits.



QUELS MATÉRIAUX ?

Les tuiles rondes en terre cuite sont les plus adaptées au bâti ancien. Elles sont faciles à manipuler et à poser. Elles s'adaptent bien aux formes irrégulières, et aux mouvements des maçonneries anciennes. Le scellement traditionnel au mortier de chaux permet de rattraper les imperfections de la charpente. À l'inverse, les tuiles mécaniques à emboîtement, trop rigides, sont inadaptées au bâti ancien ainsi que les panneaux supports de tuiles rigides ou bitumineux.

Exceptionnellement, on peut trouver d'autres types de couvertures à caractère patrimonial comme les tuiles plates, les tuiles marseillaises... Les mallons* de couvert en terre cuite apportent à la toiture des qualités d'inertie thermique qui améliorent le confort d'été. Lorsqu'ils existent encore, veillez à les conserver en place.



Le vocabulaire de la toiture

GLOSSAIRE

- *tuile faîtière : tuile demi-ronde ou angulaire qui recouvre la ligne haute de jonction des pans de toiture.
- *tuile arêtière : tuile qui recouvre une pièce de charpente oblique formant une arête saillante du toit.
- *mallons : carreaux de terre cuite notamment utilisés pour le carrelage des sols (carré ou hexagonal).
- *altanas : verrière pyramidale couvrant la cage d'escalier commune de certains immeubles.



LE SAVIEZ-VOUS ?

les combles perdus améliorent le confort thermique

Sous la toiture, les combles jouent un rôle climatique dans la régulation de l'air intérieur. Ils forment des espaces tampons qui protègent les lieux de vie du contact direct avec l'extérieur, en atténuant considérablement les variations de température et d'humidité, en hiver comme en été. Traditionnellement, ils ne sont pas conçus pour être habités.

C'est pourquoi, lorsqu'ils existent, il est intéressant de conserver les combles perdus, et d'y déployer une isolation thermique. L'isolation des planchers de combles perdus est plus efficace que l'isolation sous les rampants de toiture, car elle permet de réduire le volume à chauffer. Sa mise en œuvre est plus simple et son coût inférieur.



POINT RÉGLEMENTAIRE

Les travaux de réfection de toiture modifient l'aspect extérieur d'un bâtiment. À ce titre, ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie, pour être autorisés avant toute exécution.

Si ces travaux concernent une modification de la pente de toiture, de sa hauteur, ou un changement du type de couverture, ils devront même faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Le Plan local d'Urbanisme (PLU) peut préciser la pente des toits, l'aspect des tuiles à respecter.

→ Renseignez-vous auprès de votre mairie.



ÉNERGIE & CLIMAT

Dans le bâti ancien, les déperditions thermiques par la toiture représentent en moyenne 30 % des déperditions totales. Si vous procédez à des travaux de couverture, c'est l'occasion de mettre en place une isolation thermique performante de la toiture !

Pour limiter les surchauffes l'été, surtout dans les combles aménagés, préférez des matériaux naturels qui ont un déphasage plus important que les laines minérales. Le liège, la laine de bois ou la ouate de cellulose sont de bonnes solutions. Évitez les isolants minces réfléchissants, les isolants étanches à l'air, mais aussi à la vapeur d'eau.

La réglementation thermique relative aux interventions sur des bâtiments existants impose une résistance thermique minimale de $R=4.5\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ pour les combles perdus. À noter qu'à partir de $R=7\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ l'accès à des aides est possible sous certaines conditions.

Évitez la création de fenêtres de toit qui risquent de détériorer le confort d'été dans le logement, en raison des importants apports de chaleur dus à l'ensoleillement. Dans le cas d'un remplacement de châssis existant, conserver ses dimensions modestes et choisir une menuiserie avec un $U_w \leq 1,5\text{ W}/\text{m}^2\cdot\text{K}$ et un $S_w \geq 0,36$ et prévoyez une protection solaire.

Pour aller plus loin et connaître les aides financières pour vos travaux de rénovation :

→ Contactez votre Point Rénovation
Info-Service au 0810 140 240.

EN COMPLÉMENT DE LA FICHE 05



06
les débords
de toiture



15
le confort
thermique

Qu'ils fassent ou non l'objet d'une protection, les centres anciens sont toujours des espaces de qualité. Chaque intervention sur les façades ou sur les toitures compte et participe à l'harmonie du paysage urbain. Au cœur de nos villes et villages, l'intérêt particulier et l'intérêt général doivent être conjugués pour créer le cadre de vie que nous y recherchons tous.

Les architectes de l'UDAP et du CAUE ont conçu ces 22 fiches conseils pour vous guider dans vos travaux et vos démarches. Elles ont l'ambition d'aider chaque particulier à concilier les contingences de la vie contemporaine, la maîtrise de l'énergie et la qualité environnementale avec la transmission de notre patrimoine culturel et historique. Ce document est issu d'un projet collaboratif de grande qualité réalisé d'abord par le CAUE et l'UDAP des Bouches-du-Rhône.

TÉLÉCHARGEZ LES FICHES CONSEILS

→ à télécharger sur www.cauevar.fr

→ à télécharger sur [le site de la DRAC PACA](#)

rubrique **aides et démarches** / démarches et conseils architecture et patrimoine

POUR EN SAVOIR PLUS

UDAP VAR

Unité départementale
de l'architecture
et du patrimoine
du Var

→ **Réception du public
sur rendez-vous à l'UDAP ou dans
certaines collectivités locales et
territoriales**

🌐 [www.culturecommunication.gouv.fr / Regions / DRAC-PACA](http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/DRAC-PACA)
✉ sdap.var@culture.gouv.fr
☎ 04 94 31 59 95 (Toulon)

CAUE

Conseil
d'architecture d'urbanisme
et de l'environnement
du Var

→ **Réception du public
sur rendez-vous au CAUE à Toulon,
dans certaines collectivités locales
et territoriales**

🌐 www.cauevar.fr
✉ contact@cauevar.fr
☎ 04 94 22 65 75 (Toulon)



Direction régionale des Affaires culturelles
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var
449 avenue de la Mitre
83000 Toulon



CAUE VAR
17 rue Mirabeau - BP 5512
83098 Toulon cedex

06

les débords de toiture

Les débords de toiture produisent un jeu d'ombres sur les façades et dessinent une découpe du ciel caractéristique du paysage des rues des centres anciens. Éléments de composition architecturale des façades, ils en constituent le couronnement.



Photo © Nathalie Houze

FICHE CONSEIL CENTRE ANCIEN



**GÉNOISE
TRADITIONNELLE
À 3 RANGS DE TUILES**

les débords de toiture

En Provence la toiture dépasse de la façade pour la protéger du ruissellement des eaux de pluie. D'un point de vue constructif, le traitement de ce débord peut être soit soutenu par la charpente, soit porté par le mur.

S'il est soutenu par la charpente, il peut être constitué de chevrons avec voligeage* en bois ou mallons* de couvert, agrémenté ou non de planches de rive. Il peut aussi prendre l'aspect d'une corniche dite « à l'italienne » ou « à l'aixoise », en plâtre lissé sur lattis en bois ou canisses.

Dans le cas plus courant des systèmes portés par le mur, nous rencontrons les traditionnelles génoises formées d'un ou plusieurs rangs de tuiles canal, plus ou moins remplies de mortier. Le nombre de rangs d'une génoise augmente souvent en fonction de la hauteur de la façade. Un traitement moins rural est celui de la corniche moulurée réalisée soit en pierre de taille, soit en maçonnerie enduite de plâtre, chaux ou ciment naturel.

FAIRE LES BONS CHOIX

AVANT TOUS TRAVAUX

L'état de la toiture doit être vérifié. Remplacez les tuiles et notamment les tuiles de rive endommagées, nettoyez les mousses et évacuez la végétation parasite. Consultez un professionnel (artisan couvreur ou architecte) pour le diagnostic, le suivi et la réalisation des travaux.

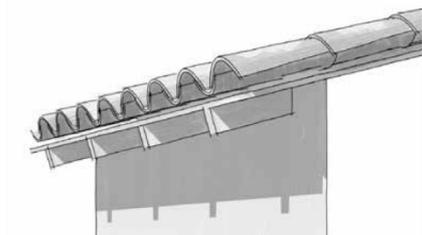
QUELS TRAVAUX ?

Conservez les rives de toiture ou restituez-les en cohérence avec les façades voisines de la rue : corniches moulurées, à gorge, à chevrons débordants ou génoises...

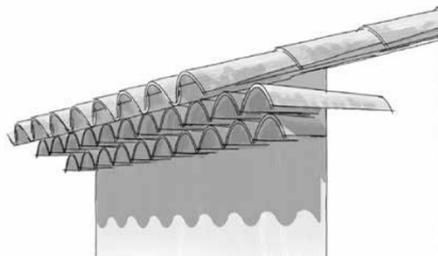
Quand la pose de gouttières et de descentes d'eau pluviale s'impose, veillez à les disposer de façon à s'intégrer au mieux dans la composition de la façade.

QUELS MATÉRIAUX ?

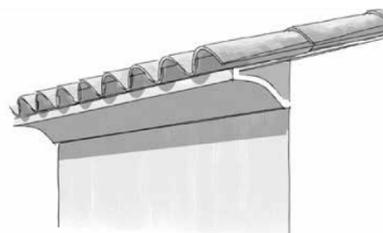
Préférez des gouttières et des chutes d'eau pluviale en zinc. Ce matériau traditionnel très répandu reste discret une fois patiné. Sa robustesse lui confère également une excellente durée de vie, de 30 à 50 ans. Le cuivre est utilisé pour les édifices remarquables.



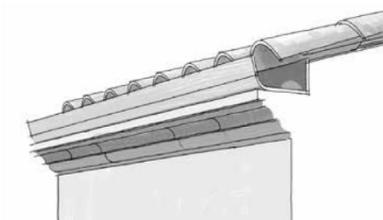
Débord sur abouts de chevrons



Génoise



Corniche creuse ou pleine

Corniche en pierres taillées
avec chéneau zinc

GLOSSAIRE

*voligeage : surface composée par des voliges bois clouées sur les chevrons d'une toiture et destinée à supporter une couverture en ardoise, en tuile...

*mallons : carreaux de terre cuite notamment utilisés pour le carrelage du sol (carré ou hexagonal) et posés en toiture sur les chevrons pour recevoir les tuiles canal scellées au mortier de chaux.

UN PATRIMOINE LOCAL

la technique de la génoise apparaît dans la région dès le début du XVII^e siècle

Avant son introduction en Provence, l'origine italienne de la génoise est avérée : le terme vient des formules « à la genouvese », francisation du provençal « genouveso », ou « à la génoise », ce qui revient à dire « à la façon de Gênes ». On retrouve les premières descriptions de génoises en Provence vers 1640 dans les archives notariales. La génoise apparaît non pas en milieu urbain, mais dans la campagne et les bourgs de la région. C'est seulement vers la fin du XVII^e siècle que la génoise vient supplanter le traditionnel avant-toit à chevrons débordants, jusque là le plus répandu dans l'architecture urbaine.



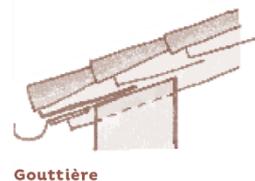
LE SAVIEZ-VOUS ?

aujourd'hui, le débord de toiture ne dispense pas toujours de gouttière

En milieu urbain, les propriétaires privés doivent le plus souvent installer des gouttières pour canaliser les eaux pluviales. Si l'eau est récupérée dans un élément fixé au-dessus du vide, on parle de « gouttière pendante » ou "à l'anglaise", si l'eau est récupérée dans un élément posé sur le mur de façade ou sur une corniche on parle de « chéneau » ou de gouttière à « cimaise ». Depuis leur extrémité, l'eau est ensuite conduite jusqu'en bas de la façade par une « descente » d'eaux pluviales en zinc ou cuivre. Évitez le PVC, dont l'aspect plastifié est inadapté au bâti ancien.



Chéneau



Gouttière



ÉNERGIE & CLIMAT

Côté cour ou jardin, profitez des descentes d'eaux pluviales pour récupérer l'eau de pluie : il ne pleut pas souvent dans notre département, mais les pluies sont abondantes. Vous pouvez récupérer jusqu'à 600 litres d'eau par m² de toiture et par an, pour arroser votre jardin gratuitement tout en économisant la ressource en eau.



POINT RÉGLEMENTAIRE

Les travaux de réfection de toiture modifient l'aspect extérieur d'un bâtiment. À ce titre, ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie, pour être autorisés avant toute exécution.

Contrairement aux dispositions applicables en matière d'eaux usées (cf. article L.1331-1 du code de la santé publique), il n'existe pas d'obligation générale de raccordement en ce qui concerne l'évacuation des eaux pluviales. Cela peut cependant être imposé localement.

Le Plan local d'Urbanisme (PLU) peut préciser l'aspect des débords de toiture, chéneaux et descentes d'eaux pluviales à respecter.

→ Renseignez-vous auprès de votre mairie.

EN COMPLÉMENT DE LA FICHE 06



05
les toitures en
tuiles rondes

Qu'ils fassent ou non l'objet d'une protection, les centres anciens sont toujours des espaces de qualité. Chaque intervention sur les façades ou sur les toitures compte et participe à l'harmonie du paysage urbain. Au cœur de nos villes et villages, l'intérêt particulier et l'intérêt général doivent être conjugués pour créer le cadre de vie que nous y recherchons tous.

Les architectes de l'UDAP et du CAUE ont conçu ces 22 fiches conseils pour vous guider dans vos travaux et vos démarches. Elles ont l'ambition d'aider chaque particulier à concilier les contingences de la vie contemporaine, la maîtrise de l'énergie et la qualité environnementale avec la transmission de notre patrimoine culturel et historique. Ce document est issu d'un projet collaboratif de grande qualité réalisé d'abord par le CAUE et l'UDAP des Bouches-du-Rhône.

TÉLÉCHARGEZ LES FICHES CONSEILS

→ à télécharger sur www.cauevar.fr

→ à télécharger sur [le site de la DRAC PACA](#)

rubrique **aides et démarches** / démarches et conseils architecture et patrimoine

POUR EN SAVOIR PLUS

UDAP VAR

Unité départementale
de l'architecture
et du patrimoine
du Var

→ **Réception du public
sur rendez-vous à l'UDAP ou dans
certaines collectivités locales et
territoriales**

🌐 [www.culturecommunication.gouv.fr / Regions / DRAC-PACA](http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/DRAC-PACA)
✉ sdap.var@culture.gouv.fr
☎ 04 94 31 59 95 (Toulon)

CAUE

Conseil
d'architecture d'urbanisme
et de l'environnement
du Var

→ **Réception du public
sur rendez-vous au CAUE à Toulon,
dans certaines collectivités locales
et territoriales**

🌐 www.cauevar.fr
✉ contact@cauevar.fr
☎ 04 94 22 65 75 (Toulon)



Direction régionale des Affaires culturelles
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var
449 avenue de la Mitre
83000 Toulon



CAUE VAR
17 rue Mirabeau - BP 5512
83098 Toulon cedex

07

les fenêtres

La fenêtre est un élément de composition architecturale de la façade qui témoigne de l'époque de construction du bâtiment. Elle réunit les fonctions d'éclairage, de ventilation et de vue, qui justifient ses dimensions et son implantation dans la façade.



FICHE CONSEIL CENTRE ANCIEN



les fenêtres

La fenêtre est traditionnellement en bois, un matériau durable, car réparable et ajustable. En Provence, elle est toujours peinte pour protéger le bois.

Le découpage des vitrages en carreaux par des petits bois mortaisés participe du dessin de la façade. Généralement à deux vantaux, les fenêtres sont divisées en petits carreaux au XVIII^e siècle. Au XIX^e siècle et au XX^e siècle, on trouve trois ou quatre carreaux par vantail. La finesse des profils et le détail des moulures ajoutent au caractère des menuiseries : profils montants, profils moulurés des dormants, des ouvrants, des rejets d'eau en doucine, appuis en quart de rond...

Les fenêtres intègrent des éléments de quincaillerie liés à leur époque de fabrication, dont le style participe de façon déterminante à leur caractère. Ce sont les ferrures, les espagnolettes, les crémones*, les targettes, les paumelles...

FAIRE LES BONS CHOIX

AVANT TOUS TRAVAUX

Il convient d'évaluer l'intérêt de remplacer les fenêtres pour améliorer leurs performances thermiques ou acoustiques.

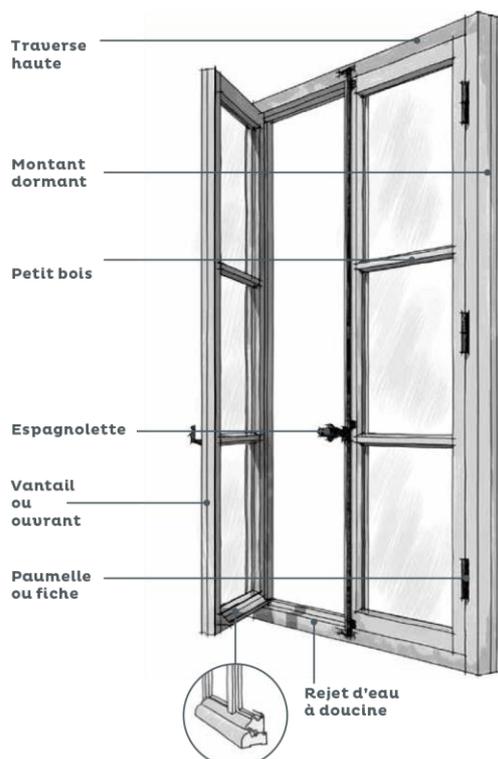
Une approche globale de l'amélioration du confort de votre habitation permettra de hiérarchiser les travaux prioritaires : renforcement de l'isolation des combles, des planchers bas et des fenêtres (dont les déperditions thermiques représentent respectivement 30 %, 15 % et 13 % des déperditions totales du bâti ancien). Consultez un professionnel (architecte, espace info énergie) pour vous accompagner dans vos choix.

QUELS TRAVAUX ?

Des travaux simples et économiques sont possibles afin d'améliorer les performances acoustiques et thermiques des menuiseries anciennes sans les remplacer : la pose ou le remplacement des joints, le creusement des feuillures* pour intégrer un vitrage plus épais, isolant ou double vitrage, la pose d'un sur-vitrage intérieur, d'une double fenêtre intérieure... Un artisan menuisier saura vous conseiller.

Il n'est pas opportun de changer des menuiseries anciennes de caractère, au risque d'altérer irrémédiablement la qualité et la valeur de l'édifice. Préférez une solution de réparation ou de restauration. Entretenez et changez les pièces de bois abîmées ou les plus exposées (pièce d'appui par exemple) plutôt que de changer toute la menuiserie.

Lorsque le remplacement des fenêtres s'impose, veillez à reproduire la forme, les proportions, la finesse des profils et la découpe des vitrages de la fenêtre d'origine. Ces éléments participent à l'harmonie et à la composition de la façade.



Le vocabulaire de la fenêtre

Favorisez toujours une pose traditionnelle en feuillure. Attention, les poses "en rénovation" sont dommageables: aspect extérieur plus épais, réduction du clair de vitrage et donc de la luminosité.

QUELS MATÉRIAUX ?

Techniquement et esthétiquement, le bois est le matériau le plus compatible avec le bâti ancien.

Il permet d'obtenir des formes, sections, profils, couleurs, identiques aux menuiseries anciennes et d'adapter facilement la fenêtre aux irrégularités du bâti ancien.



LE SAVIEZ-VOUS ?

le bois a une durée de vie plus importante que le PVC

Les menuiseries en PVC ont une durée de vie limitée à 30 ans pour les meilleures d'entre elles (source référentiel Cerqual Qualitel Habitat & Environnement). Celle des menuiseries en bois de feuillus (chêne, châtaignier, hêtre) peut atteindre plus de 100 ans, avec un entretien limité à une nouvelle peinture tous les 10 ans. Contrairement au PVC, les menuiseries en bois peint offrent la possibilité d'une infinité de couleurs, modifiables et renouvelables à volonté. Enfin le bois est un matériau naturel renouvelable dont la mise en œuvre consomme peu d'énergie, à l'inverse du PVC, dont la toxicité a fait l'objet d'un rapport de la communauté internationale. Le PVC est déjà interdit en Suède, fortement réglementé en Allemagne (interdit à Berlin), en Autriche et au Danemark.

GLOSSAIRE

*feuillure : entaille pratiquée le plus ordinairement à moitié de l'épaisseur d'un dormant d'une fenêtre, destinée à recevoir une partie de menuiserie ou une vitre.

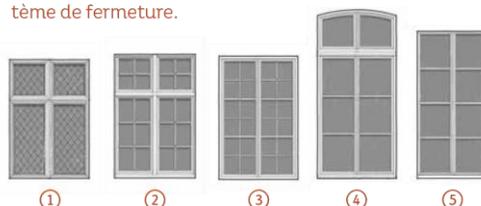
*crémone : dispositif de verrouillage des portes, fenêtres...par translation simultanée d'une ou deux tringle(s) métallique(s).

*targette : fermeture sommaire, composée d'un pêne à bouton, et venant s'engager dans une gâche fixée sur le dormant.

UN PATRIMOINE LOCAL

la fenêtre, une évolution qui témoigne de l'histoire de l'architecture

1. **Fenêtre XVI^e siècle** : baie à meneau et traverse en pierre, menuiseries rares à préserver.
2. **Fenêtre fin XVII^e siècle** : croisées à meneau, les vitraux de petits modules sont remplacés par de plus grands carreaux rectangulaires fabriqués par les premières manufactures de verre.
3. **Fenêtre XVIII^e siècle** : le développement du verre et le souci de mieux éclairer inaugurent la réalisation de hautes baies avec petits bois. Apparition de l'espagnolette.
4. **Fenêtre XIX^e siècle** : le verre s'affine et la fenêtre s'agrandit, l'étanchéité se perfectionne.
5. **Fenêtre XX^e siècle** : les vitrages continuent de s'agrandir, généralisation de la crémone comme système de fermeture.



ÉNERGIE & CLIMAT

Les performances thermiques d'une fenêtre dépendent de la nature des menuiseries, du vitrage et des éléments d'occultation. La fenêtre génère des apports de chaleur solaire lorsqu'elle est bien orientée.

La réglementation thermique relative aux interventions sur des bâtiments existants (arrêté du 3 mai 2007) fixe des performances minimales à atteindre en cas de remplacement de menuiseries : le coefficient de transmission thermique U_w des nouvelles fenêtres doit être inférieur ou égal à $2,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$. Lorsque la fenêtre ou la porte-fenêtre est munie de volets, cette exigence peut être satisfaite en prenant en compte leur résistance thermique additionnelle. Pour de meilleures performances thermiques, optimisez votre investissement en respectant un $U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et un $S_w \geq 0,36$.

En complément de ces objectifs de performances énergétiques, la mention A-E-V (Air-Eau-Vent) d'une menuiserie vous donnera une indication de ses propriétés acoustiques et thermiques, pensez à la demander à l'entreprise fournissant les menuiseries.

Pour aller plus loin et connaître les aides financières pour vos travaux de rénovation :

→ Contactez votre Point Rénovation
Info-Service au 0810 140 240.



POINT RÉGLEMENTAIRE

Les travaux de remplacement de fenêtres modifient l'aspect extérieur d'un bâtiment. À ce titre, ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie pour être autorisés avant toute exécution.

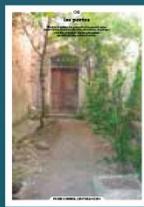
Certaines communes tiennent à votre disposition des palettes de couleurs pour les menuiseries.

→ Renseignez-vous auprès de votre mairie.

EN COMPLÉMENT DE LA FICHE 07



08
les volets



09
les portes



13
les
modifications
de baies



15
le confort
thermique

Qu'ils fassent ou non l'objet d'une protection, les centres anciens sont toujours des espaces de qualité. Chaque intervention sur les façades ou sur les toitures compte et participe à l'harmonie du paysage urbain. Au cœur de nos villes et villages, l'intérêt particulier et l'intérêt général doivent être conjugués pour créer le cadre de vie que nous y recherchons tous.

Les architectes de l'UDAP et du CAUE ont conçu ces 22 fiches conseils pour vous guider dans vos travaux et vos démarches. Elles ont l'ambition d'aider chaque particulier à concilier les contingences de la vie contemporaine, la maîtrise de l'énergie et la qualité environnementale avec la transmission de notre patrimoine culturel et historique. Ce document est issu d'un projet collaboratif de grande qualité réalisé d'abord par le CAUE et l'UDAP des Bouches-du-Rhône.

TÉLÉCHARGEZ LES FICHES CONSEILS

→ à télécharger sur www.cauevar.fr

→ à télécharger sur [le site de la DRAC PACA](#)

rubrique **aides et démarches** / démarches et conseils architecture et patrimoine

POUR EN SAVOIR PLUS

UDAP VAR

Unité départementale
de l'architecture
et du patrimoine
du Var

→ **Réception du public
sur rendez-vous**

🌐 [www.culturecommunication.gouv.fr / Regions / DRAC-PACA](http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/DRAC-PACA)

✉ sdap.var@culture.gouv.fr

☎ 04 94 31 59 95 (Toulon)

CAUE

Conseil
d'architecture d'urbanisme
et de l'environnement
du Var

→ **Réception du public
sur rendez-vous au CAUE à Toulon,
dans certaines collectivités locales
et territoriales**

🌐 www.cauevar.fr

✉ contact@cauevar.fr

☎ 04 94 22 65 75 (Toulon)



Direction régionale des Affaires culturelles
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var
449 avenue de la Mitre
83000 Toulon



CAUE VAR
17 rue Mirabeau - BP 5512
83098 Toulon cedex

08

les volets

...

Les volets sont des éléments caractéristiques du paysage urbain de nos centres anciens. Ouverts, fermés ou entrebâillés, les volets volets constituent l'interface entre espace public et privé, ils animent les façades et les rues en leur apportant relief et couleur.

**FICHE CONSEIL CENTRE ANCIEN**



les volets

Les volets sont complémentaires des fenêtres.

Comme elles, ils constituent un véritable élément de composition de la façade. Leurs dimensions, la technique de fabrication employée, leur aspect sont liés à l'architecture, à l'époque de construction de l'édifice et à la région.

Outre la protection de l'intimité domestique et leur fonction contre les effractions, les volets jouent un rôle essentiel pour le confort d'été en protégeant les fenêtres de l'ensoleillement direct. Ils contribuent également au confort d'hiver en abritant du vent et du froid.

Traditionnellement construits en bois, les volets sont toujours protégés par une peinture.

Constitués d'un ou deux battants en fonction de la largeur de la fenêtre, ils sont généralement conçus pour être rabattus contre la façade, ou parfois pour se replier "en tableau" à l'intérieur de l'encadrement de la fenêtre.

Dans le Var, on observe généralement des volets pleins et des volets à persiennes, fixes, orientables ou basculantes.



FAIRE LES BONS CHOIX

AVANT TOUS TRAVAUX

Il convient d'évaluer l'intérêt de remplacer les volets traditionnels en bois : en plus de leurs qualités esthétiques, ils apportent plus de confort au logement que des volets roulants par exemple. Consultez un professionnel (artisan menuisier ou architecte) pour vous accompagner dans vos choix.

QUELS TRAVAUX ?

Privilégiez la conservation et la restauration des volets anciens : décapage, ponçage, réparation ponctuelle et peinture. La plupart des dégradations mineures des volets en bois peuvent être réparées, sans nécessiter un remplacement complet.

Si un remplacement à neuf s'impose, veillez à conserver des volets battants en bois là où ils existaient et puisque les volets caractérisent fortement le bâti à l'échelle de la rue, remplacez-les à l'identique (dessin, section, matériaux, ferrures...). Il est important que les nouveaux volets s'adaptent parfaitement « sur mesure » aux dimensions et à la forme de la baie, notamment lorsque celle-ci présente un linteau cintré.

Les anciennes ferrures existantes peuvent être restaurées et réemployées sur les volets neufs, pour conserver leur caractère d'origine et pour les adapter plus facilement aux gonds existants sans nécessiter de nouveaux scellements en façade. Suivant les usages traditionnels, les ferrures et pentures* seront peintes de la même couleur que le volet.

Dans tous les cas, maintenez et restaurez l'unité des volets sur l'ensemble de la façade (forme, matière, couleur) pour respecter sa composition d'origine et préserver son harmonie. Pour les mêmes raisons, évitez les volets roulants et les volets à barres et écharpes (en « Z »), qui ne correspondent pas au style local et banalisent les centres anciens.

QUELS MATÉRIAUX ?

Techniquement et esthétiquement, le bois est le matériau le plus compatible avec le bâti ancien. Il permet d'obtenir des formes, profils et proportions d'aspects identiques aux volets anciens. Il permet d'adapter facilement les volets neufs aux irrégularités des baies et de respecter le caractère d'origine de la construction.

Le bois doit toujours être protégé par une peinture microporeuse. Son coloris vous permettra de singulariser votre maison tout en participant à l'harmonie de la rue. Choisissez une couleur en accord avec les menuiseries des fenêtres et des portes pour mettre en valeur l'unité de la façade.

La peinture à l'ocre est une solution alternative esthétique (couleurs traditionnelles du bâti ancien), écologique (non polluante), durable, facile à mettre en œuvre et économique (à consulter sur le site de l'association Terres et Couleurs : www.terresetcouleurs.com).

GLOSSAIRE

* penture : pièce de quincaillerie consistant en une barre de fer clouée ou rivée transversalement sur une porte, une fenêtre ou un volet pour la soutenir sur le gond.



UN PATRIMOINE LOCAL

la persienne

À partir du XVIII^e siècle, le volet extérieur se rabattant contre le mur, ou "contrevent", commence à se développer en alternative ou en complément du volet intérieur toujours en usage. Ce n'est qu'au milieu du XVIII^e siècle que le volet à persiennes fait son apparition et devient un nouvel élément constitutif du décor de la façade.

Les persiennes sont devenues caractéristiques des villes et villages du sud de la France parce qu'elles sont bien adaptées à son climat. En été, elles présentent l'avantage de protéger les pièces du rayonnement solaire direct, tout en permettant une ventilation intérieure naturelle et un apport de lumière.



LE SAVIEZ-VOUS ?

le volet en bois,
un bon isolant
été comme hiver

Le volet en bois, matériau renouvelable et totalement recyclable, répond bien au besoin contemporain d'une isolation thermique et phonique performante. Naturellement isolant, il affaiblit la déperdition thermique entre intérieur et extérieur en été comme en hiver. Insensible au phénomène de radiancia, à l'inverse d'un volet métallique, il améliore également le confort intérieur en limitant l'effet de « radiateur » en été et de paroi froide en hiver. Il présente en outre une très bonne capacité d'isolation phonique grâce à sa densité et sa porosité qui absorbent les sons extérieurs.



ÉNERGIE & CLIMAT

Les portes et volets contribuent aussi à l'isolation et au confort de la maison, été comme hiver.

La réglementation thermique relative aux interventions sur des bâtiments existants impose le maintien ou le remplacement des dispositifs de fermeture et protection solaire extérieurs existants (article 11 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants).

Si vous remplacez vos volets, optimisez votre investissement en choisissant des volets isolants présentant de bonnes performances thermiques avec un $R > 0,22 \text{ m}^2 \cdot \text{K} / \text{W}$.

Pour connaître les aides financières pour vos travaux de rénovation

→ Contactez votre Point Rénovation
Info-Service au 0810 140 240.



POINT RÉGLEMENTAIRE

Les travaux de remplacement ou de modification de volets existants ainsi que les travaux de pose de volets neufs modifient l'aspect extérieur d'un bâtiment. À ce titre ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie pour être autorisés avant toute exécution. Certaines communes tiennent à votre disposition des palettes de couleurs pour les menuiseries.

→ Renseignez-vous auprès de votre mairie.

EN COMPLÉMENT DE LA FICHE 08



07
les fenêtres



09
les portes



15
le confort
thermique

Qu'ils fassent ou non l'objet d'une protection, les centres anciens sont toujours des espaces de qualité. Chaque intervention sur les façades ou sur les toitures compte et participe à l'harmonie du paysage urbain. Au cœur de nos villes et villages, l'intérêt particulier et l'intérêt général doivent être conjugués pour créer le cadre de vie que nous y recherchons tous.

Les architectes de l'UDAP et du CAUE ont conçu ces 22 fiches conseils pour vous guider dans vos travaux et vos démarches. Elles ont l'ambition d'aider chaque particulier à concilier les contingences de la vie contemporaine, la maîtrise de l'énergie et la qualité environnementale avec la transmission de notre patrimoine culturel et historique. Ce document est issu d'un projet collaboratif de grande qualité réalisé d'abord par le CAUE et l'UDAP des Bouches-du-Rhône.

TÉLÉCHARGEZ LES FICHES CONSEILS

→ à télécharger sur www.cauevar.fr

→ à télécharger sur **le site de la DRAC PACA**

rubrique **aides et démarches** / démarches et conseils architecture et patrimoine

POUR EN SAVOIR PLUS

UDAP VAR

Unité départementale
de l'architecture
et du patrimoine
du Var

→ **Réception du public
sur rendez-vous à l'UDAP ou dans
certaines collectivités locales et
territoriales**

🌐 [www.culture.communication.gouv.fr / Regions / DRAC-PACA](http://www.culture.communication.gouv.fr/Regions/DRAC-PACA)
✉ sdap.var@culture.gouv.fr
☎ 04 94 31 59 95 (Toulon)

CAUE

Conseil
d'architecture d'urbanisme
et de l'environnement
du Var

→ **Réception du public
sur rendez-vous au CAUE à Toulon,
dans certaines collectivités locales
et territoriales**

🌐 www.cauevar.fr
✉ contact@cauevar.fr
☎ 04 94 22 65 75 (Toulon)



Direction régionale des Affaires culturelles
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var
449 avenue de la Mitre
83000 Toulon



CAUE VAR
17 rue Mirabeau - BP 5512
83098 Toulon cedex

13

Les modifications de baies

Par leurs proportions, le rythme des pleins et des vides, leur ordonnancement, les baies participent à l'harmonie des façades. Dans les centres anciens, bien que variées, elles présentent des analogies de taille et de composition qui concourent à l'unité du paysage des rues.



FICHE CONSEIL CENTRE ANCIEN



les modifications de baies

Une baie est une ouverture pratiquée dans la paroi d'un bâtiment pour y créer une fenêtre ou une porte. Percer une façade a toujours présenté une difficulté technique, car cela crée un point de faiblesse qui fragilise le mur. Dans le bâti ancien ordinaire, les techniques de construction usuelles limitaient la largeur des baies, rarement supérieure à un mètre, plus hautes que larges. Le bon sens constructif (descente de charges) et l'adaptation au climat méditerranéen a produit généralement des façades massives, où les pleins dominent sur les vides et où les ouvertures sont axées verticalement. On observe aussi fréquemment une hiérarchie verticale : les hauteurs de fenêtres décroissent en s'élevant à chaque niveau. Par ailleurs, des baies de formes originales pouvaient répondre à des besoins particuliers. Il s'agit par exemple des portes charretières*, des fenestrons de ventilation, ou encore des oculi*.



FAIRE LES BONS CHOIX

AVANT TOUS TRAVAUX

Commencez par bien observer votre façade et celles des bâtiments voisins depuis l'extérieur. Il n'est pas toujours possible de modifier une façade sans dégrader définitivement sa composition, en particulier pour les façades ordonnancées de façon régulière.

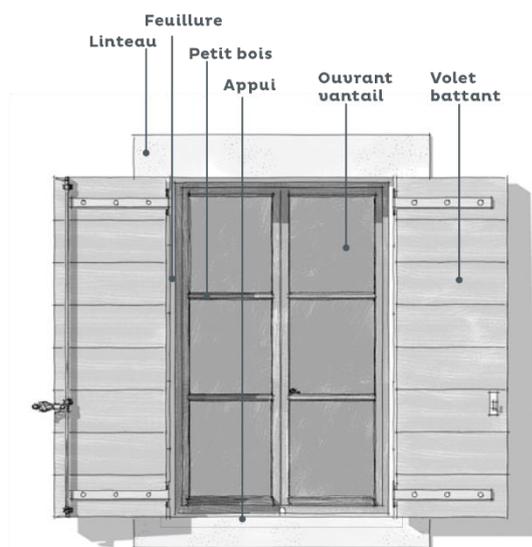
D'un point de vue technique, toute création ou modification de baie impacte le comportement structurel de la façade. Réalisée de façon inadaptée, elle risque d'entraîner une dégradation du mur. D'un point de vue esthétique, la modification de la dimension ou de l'alignement d'une simple baie peut porter atteinte à l'harmonie de la façade entière en désorganisant sa composition, voire au paysage de la rue.

Consultez un architecte pour vous accompagner dans vos choix.

QUELS TRAVAUX ?

Inscrivez toujours les modifications en harmonie avec la composition de la façade. Positionnez et dimensionnez les baies en cohérence avec l'architecture du bâtiment, son époque de construction, ses matériaux, son orientation. Généralement, respectez la hiérarchie verticale des façades anciennes, en observant des dimensions identiques à celles des ouvertures existantes situées au même niveau. Préférez des proportions verticales pour les nouvelles ouvertures. Sur une façade ordonnancée de façon régulière, respectez l'axialité des travées de fenêtres et l'équilibre des pleins et des vides.

Sur une façade non ordonnancée, rappelez-vous qu'une façade nord est généralement plus fermée, et une façade sud plus ouverte.



Les éléments constructifs de la baie

Si vous souhaitez créer une porte de garage, inscrivez-la dans la tradition des portes charretières, en vous inspirant de leurs formes, dimensions, matériaux et façon. Battante, basculante, coulissante ou repliable, préférez des lames de bois verticales, peintes dans une teinte assortie aux volets.

QUELS MATÉRIAUX ?

La création d'une baie va au-delà du simple percement de la façade. C'est un ensemble qui réunit un appui, un linteau, une menuiserie de porte ou de fenêtre, des volets (voir illustration ci-dessus) et parfois un encadrement.

Posez les menuiseries (fenêtres, portes, volets) à la taille de la baie, de la même manière et au même nu* que les menuiseries existantes. Peignez-les de la même couleur.

Pour réaliser l'encadrement, utilisez des matériaux et des techniques similaires à l'existant : nature et dimensions des pierres de taille, modénatures* des moulures, grain et teinte des maçonneries enduites, proportions et teinte des cadres saillants.

POINT RÉGLEMENTAIRE

Les travaux de transformation ou de création de baie modifient l'aspect extérieur d'un bâtiment. À ce titre, ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie, pour être autorisés avant toute exécution.

→ Renseignez-vous auprès de votre mairie.

GLOSSAIRE

*baie fenière : ouverture pratiquée dans un mur pour rentrer le foin à l'intérieur des maisons.

*oculi : petite ouverture de forme circulaire ou elliptique, munie ou non d'un panneau vitré (œil de bœuf).

*modénature : élément d'ornementation solidaire de la façade dans la continuité des enduits. C'est aussi les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche.

*nu d'un mur : plan de référence correspondant à la surface de parement fini du mur.

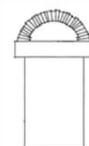
UN PATRIMOINE LOCAL

encadrements de baies, quand la technique rejoint l'esthétique

Le « linteau » placé au-dessus de l'ouverture soutient la partie du mur qui le surmonte et transmet ses charges de chaque côté sur les « piédroits ».

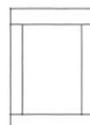
Traditionnellement, la solution la plus courante consistait à réaliser les piédroits en maçonnerie ordinaire, surmontés d'un linteau, généralement droit et en bois. L'ensemble était enduit, parfois souligné par un encadrement décoratif au badigeon de couleur claire, de 15 à 18 centimètres de large. Le linteau pouvait être soulagé par un « arc de décharge » bâti au-dessus.

L'autre solution consistait à bâtir un véritable encadrement structurel en pierre de taille autour de la baie. Sur une pierre horizontale formant appui, étaient posées les pierres verticales des deux piédroits, qui portaient le linteau. Les pierres de l'encadrement pouvaient être monolithiques ou appareillées, moulurées ou lisses. Le linteau pouvait être horizontal ou en arc cintré.

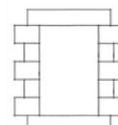


Linteau droit et arc de décharge plein-cintré

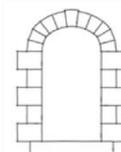
Baies sans cadre structurel



À piédroits et linteau monolithiques



À piédroits appareillés avec linteau monolithique



À piédroits appareillés avec linteau en arc clavé

Baies avec cadre structurel en pierre



ÉNERGIE & CLIMAT

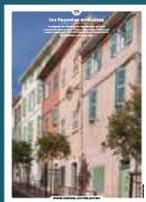
Traditionnellement en Provence, la façade sud est la plus ouverte pour profiter de la lumière naturelle et des apports solaires qui chauffent l'habitation gratuitement en hiver. La façade nord est plus fermée, et les dimensions des baies peuvent y être plus réduites pour se protéger du froid et du mistral.

Ces principes bioclimatiques valent toujours ! Lorsque vous créez des baies, tenez compte de l'orientation des façades et n'oubliez pas les protections solaires des baies situées au sud, pour éviter les surchauffes en été : volets, végétation.

Pour l'installation de nouvelles baies, respecter un $U_w \leq 1,3W/m^2.K$ et un $S_w \geq 0,36$.

Pour connaître les aides financières pour vos travaux de rénovation
→ Contactez votre Point Rénovation Info-Service au 0810 140 240.

EN COMPLÉMENT DE LA FICHE 13



01
les façades
enduites



02
les finitions
d'enduit



03
les façades en
pierre de taille



04
les décors
en pierre



07
les fenêtres



08
les volets



09
les portes



10
les ferronneries

Qu'ils fassent ou non l'objet d'une protection, les centres anciens sont toujours des espaces de qualité. Chaque intervention sur les façades ou sur les toitures compte et participe à l'harmonie du paysage urbain. Au cœur de nos villes et villages, l'intérêt particulier et l'intérêt général doivent être conjugués pour créer le cadre de vie que nous y recherchons tous.

Les architectes de l'UDAP et du CAUE ont conçu ces 22 fiches conseils pour vous guider dans vos travaux et vos démarches. Elles ont l'ambition d'aider chaque particulier à concilier les contingences de la vie contemporaine, la maîtrise de l'énergie et la qualité environnementale avec la transmission de notre patrimoine culturel et historique. Ce document est issu d'un projet collaboratif de grande qualité réalisé d'abord par le CAUE et l'UDAP des Bouches-du-Rhône.

TÉLÉCHARGEZ LES FICHES CONSEILS

→ à télécharger sur www.cauevar.fr

→ à télécharger sur [le site de la DRAC PACA](#)

rubrique **aides et démarches** / démarches et conseils architecture et patrimoine

POUR EN SAVOIR PLUS

UDAP VAR

Unité départementale
de l'architecture
et du patrimoine
du Var

→ **Réception du public
sur rendez-vous à l'UDAP ou dans
certaines collectivités locales et
territoriales**

🌐 [www.culture.communication.gouv.fr / Regions / DRAC-PACA](http://www.culture.communication.gouv.fr/Regions/DRAC-PACA)

✉ sdap.var@culture.gouv.fr

☎ 04 94 31 59 95 (Toulon)

CAUE

Conseil
d'architecture d'urbanisme
et de l'environnement
du Var

→ **Réception du public
sur rendez-vous au CAUE à Toulon,
dans certaines collectivités locales
et territoriales**

🌐 www.cauevar.fr

✉ contact@cauevar.fr

☎ 04 94 22 65 75 (Toulon)



Direction régionale des Affaires culturelles
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var
449 avenue de la Mitre
83000 Toulon



CAUE VAR
17 rue Mirabeau - BP 5512
83098 Toulon cedex

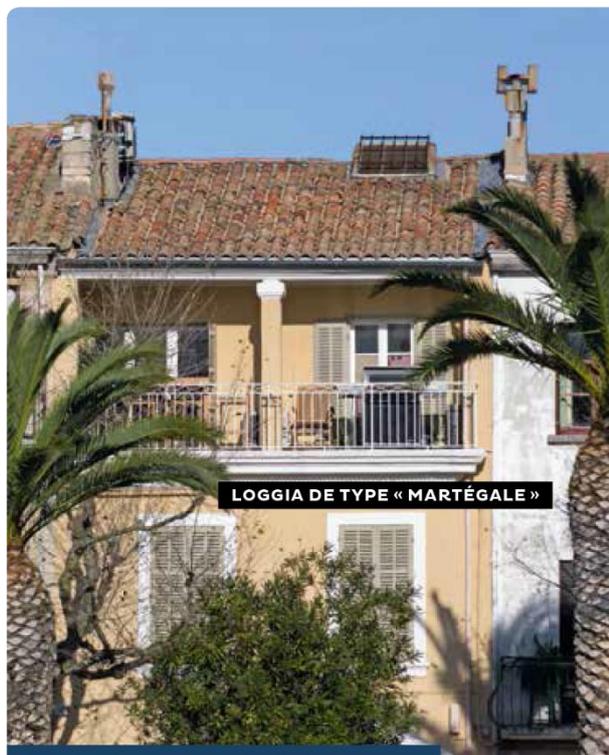
14

les modifications de toiture

.....
Toute intervention en toiture modifie le paysage
des toits en tuiles caractéristique des centres anciens.
Les modifications de toiture doivent
rester exceptionnelles.



FICHE CONSEIL CENTRE ANCIEN



LOGGIA DE TYPE « MARTÉGALE »



TERRASSE DITE « MARSEILLAISE »

les modifications de toiture

En Provence, le paysage des toits est principalement composé de tuiles rondes, le matériau de couverture le plus répandu. Les toits ont une faible pente, ce qui rend les combles rarement habitables. Ceux-ci jouent le rôle d'espaces tampons entre l'intérieur et l'extérieur, protégeant les espaces habités des infiltrations d'eau, du froid en hiver et de la chaleur en été.

Des éléments connexes participent à l'effet d'ensemble offert à la vue : les châssis, les verrières, les lucarnes, les souches de cheminées... Sans effort d'intégration, la modification des cheminées et la prolifération d'objets techniques parasites (antennes, climatiseurs, édicules techniques...) banalisent et dégradent les centres anciens.

Le toit constitue la cinquième façade des immeubles ; toute intervention en toiture nécessite une véritable attention.

FAIRE LES BONS CHOIX

AVANT TOUS TRAVAUX

Il convient d'évaluer l'incidence des travaux en toiture à la fois d'un point de vue technique, thermique et esthétique. La transformation des combles en volumes habités nécessite de s'assurer préalablement de l'étanchéité des toitures, la perméabilité à la vapeur d'eau, l'isolation, la possibilité d'avoir un éclairage naturel tout en évitant des apports solaires à travers les châssis de toit. Attention en été, les combles peuvent rapidement atteindre des températures très inconfortables.

Lorsque vous envisagez des modifications en toiture, veillez à perturber le moins possible le paysage des toits qui participe fortement à la qualité et à la valeur patrimoniale des centres anciens. En fonction du contexte, de l'épannelage de la rue, des gabarits, de la valeur patrimoniale du bâtiment, **les modifications de toiture ne sont pas toujours possibles et doivent rester exceptionnelles. Dans la plupart des cas, un projet architectural confié à un architecte s'avère nécessaire.** Consultez également l'architecte conseil du CAUE ou l'architecte des bâtiments de France dans les secteurs protégés pour vous accompagner dans vos choix.

QUELS TRAVAUX ?

PEUT-ON INTÉGRER DES CHÂSSIS VITRÉS EN TOITURE ?

Lorsque des ouvertures en toiture peuvent être autorisées, reproduisez les formes, matériaux, dimensions et proportions des tabatières* et verrières anciennes. La dimension maximale d'un châssis de type « tabatière » est de 50x70 cm, avec la plus grande dimension dans le sens de la pente.

Disposez-les plutôt dans l'axe des travées de façade, évitez de les multiplier et de les disposer de façon aléatoire. Alignez-les.

Selon le contexte, les verrières doivent conserver des dimensions modestes et proportionnées par rapport à la surface du toit. Pour favoriser leur intégration, positionnez-les près du faîtage*, et choisissez des profils fins de couleur sombre. Évitez les volets roulants extérieurs, car ils dénaturent l'aspect des toitures.

PEUT-ON SURÉLEVER UNE TOITURE ?

Lorsqu'une surélévation de toiture peut être autorisée, vérifiez toujours en premier lieu si le bâtiment peut supporter un changement structurel.

En cas de construction d'une nouvelle toiture, respectez la forme des toitures existantes dans votre rue : à un ou deux versants, avec faîtage parallèle à l'axe de la voirie, et pente comprise entre 27 et 33% en tuiles rondes. Conservez les débords de toits en cohérence avec la façade du bâtiment et le profil de la rue. Positionnez correctement gouttière et descente d'eau pluviale en zinc.

PEUT-ON AMÉNAGER UNE TERRASSE EN TOITURE ?

La création d'une terrasse en toiture risque d'altérer le paysage des toits. Étudiez l'ensemble des aspects techniques de votre projet, car les toitures provençales ne sont pas au départ conçues pour ce type d'aménagement. Les points de vigilance techniques à observer sont les surcharges occasionnées par la création d'un plancher, l'étanchéité, l'évacuation des eaux pluviales, l'isolation thermique, la sécurité des garde-corps. D'un point de vue esthétique, ne « trouez » pas à l'emporte-pièce votre toiture à la façon d'une terrasse dite « tropézienne ».

Selon les particularités locales, votre projet de terrasse peut s'inspirer des dispositifs historiques de traitements de terrasses en toiture existants dans votre commune :

- 1. Une terrasse entièrement couverte**, dans la tradition des loggias ou des séchoirs. L'espace extérieur est alors entièrement protégé par la couverture. Ce dispositif est soit dans l'alignement de la façade, soit en retrait, de préférence côté cour en façade arrière ;
- 2. Une terrasse en retrait** par rapport au dernier niveau avec corniche et garde-corps ;
- 3. Exceptionnellement, dans certains îlots très denses**, dans le cas de bâtiments étroits et profonds, une terrasse peut être envisagée en déposant une petite partie du toit, en conservant au moins 2/3 du pan de toit et 2,5 m de tuiles en bas de pente. Un local habitable desservant la terrasse conditionne également ce type de projet.

GLOSSAIRE

*tabatière ou châssis à tabatière est un châssis ouvrant de toit ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé.

*faîtage : ouvrage qui permet de joindre en partie haute les deux versants d'une toiture.

*altanas : verrière pyramidale couvrant la cage d'escalier commune de certains immeubles.



POINT RÉGLEMENTAIRE

Les travaux de modification de toiture doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) en mairie avant toute réalisation. Le PLU peut limiter les hauteurs des constructions et réglementer la pente et l'aspect des toits (types et teintes des matériaux). Attention, si vous envisagez la création d'une terrasse qui induirait une vue plongeante chez le voisin, vous devez respecter les obligations du Code civil (articles 675 à 680) concernant les servitudes de vues. Les travaux affectant les parties communes sont soumis à l'avis de la copropriété en assemblée générale.

→ Renseignez-vous auprès de votre mairie, et si besoin d'un conseiller juridique.



UN PATRIMOINE LOCAL

maisons rurales et vie paysanne, un usage particulier des combles

L'histoire agricole de notre région a marqué les paysages, mais aussi l'architecture. On retrouve ainsi dans les villages les traces des maisons de journaliers, qui pour certaines datent du Moyen-Âge. Historiquement, elles étaient conçues pour accueillir des animaux domestiques au rez-de-chaussée, l'espace de vie à l'étage, et sous le toit des espaces de stockages (grain, fourrage, etc.) ou parfois des séchoirs à fruits, à soie ou même des colombiers. En levant la tête, il arrive que l'on puisse encore voir les poulies extérieures qui servaient à hisser le fourrage jusqu'au grenier à travers les « baies fenières ».



ÉNERGIE & CLIMAT

Dans le bâti ancien, les déperditions thermiques par la toiture représentent en moyenne 30% des déperditions totales. Si vous procédez à des travaux de toiture, c'est l'occasion de mettre en place une isolation thermique performante !

Pour limiter les surchauffes l'été, surtout dans les combles aménagés, préférez des matériaux naturels qui ont un déphasage plus important que les laines minérales ou de polystyrène et diminuent l'impact des pics de chaleur. Le liège, la laine de bois, les fibres textiles recyclées ou la ouate de cellulose sont de bonnes solutions. Évitez les isolants minces réfléchissants ; ils sont étanches à l'air, mais aussi à la vapeur d'eau. Évitez la création de fenêtres de toit qui risque de détériorer le confort d'été dans le logement, en raison des importants apports de chaleur dus à l'ensoleillement.

La réglementation thermique relative aux interventions sur des bâtiments existants impose une résistance thermique minimale de $R=4\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ pour les combles perdus. À noter qu'à partir de $R=6\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ l'accès à des aides de l'État est possible sous certaines conditions. Dans le cas d'un remplacement de châssis existant, conservez ses dimensions modestes et choisissez une menuiserie avec un coefficient d'isolation thermique $U_w \leq 1,5\text{ W}/\text{m}^2\cdot\text{K}$ et un coefficient de facteur solaire $S_w \geq 0,36$ et prévoyez une protection solaire intérieure.

Pour connaître les aides financières pour vos travaux de rénovation

→ Contactez votre Point Rénovation Info-Service au 0810 140 240.

EN COMPLÉMENT DE LA FICHE 14



05
les toitures en
tuiles rondes



06
les débords
de toiture



15
le confort
thermique

Qu'ils fassent ou non l'objet d'une protection, les centres anciens sont toujours des espaces de qualité. Chaque intervention sur les façades ou sur les toitures compte et participe à l'harmonie du paysage urbain. Au cœur de nos villes et villages, l'intérêt particulier et l'intérêt général doivent être conjugués pour créer le cadre de vie que nous y recherchons tous.

Les architectes de l'UDAP et du CAUE ont conçu ces 22 fiches conseils pour vous guider dans vos travaux et vos démarches. Elles ont l'ambition d'aider chaque particulier à concilier les contingences de la vie contemporaine, la maîtrise de l'énergie et la qualité environnementale avec la transmission de notre patrimoine culturel et historique. Ce document est issu d'un projet collaboratif de grande qualité réalisé d'abord par le CAUE et l'UDAP des Bouches-du-Rhône.

TÉLÉCHARGEZ LES FICHES CONSEILS

→ à télécharger sur www.cauevar.fr

→ à télécharger sur le site de la DRAC PACA

rubrique **aides et démarches** / démarches et conseils architecture et patrimoine

POUR EN SAVOIR PLUS

UDAP VAR

Unité départementale
de l'architecture
et du patrimoine
du Var

→ **Réception du public
sur rendez-vous à l'UDAP ou dans
certaines collectivités locales et
territoriales**

🌐 [www.culture
communication.gouv.fr
/ Regions / DRAC-PACA](http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/DRAC-PACA)
✉ sdap.var@culture.gouv.fr
☎ 04 94 31 59 95 (Toulon)

CAUE

Conseil
d'architecture d'urbanisme
et de l'environnement
du Var

→ **Réception du public
sur rendez-vous au CAUE à Toulon,
dans certaines collectivités locales
et territoriales**

🌐 www.cauevar.fr
✉ contact@cauevar.fr
☎ 04 94 22 65 75 (Toulon)



Direction régionale des Affaires culturelles
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var
449 avenue de la Mitre
83000 Toulon



CAUE VAR
17 rue Mirabeau - BP 5512
83098 Toulon cedex

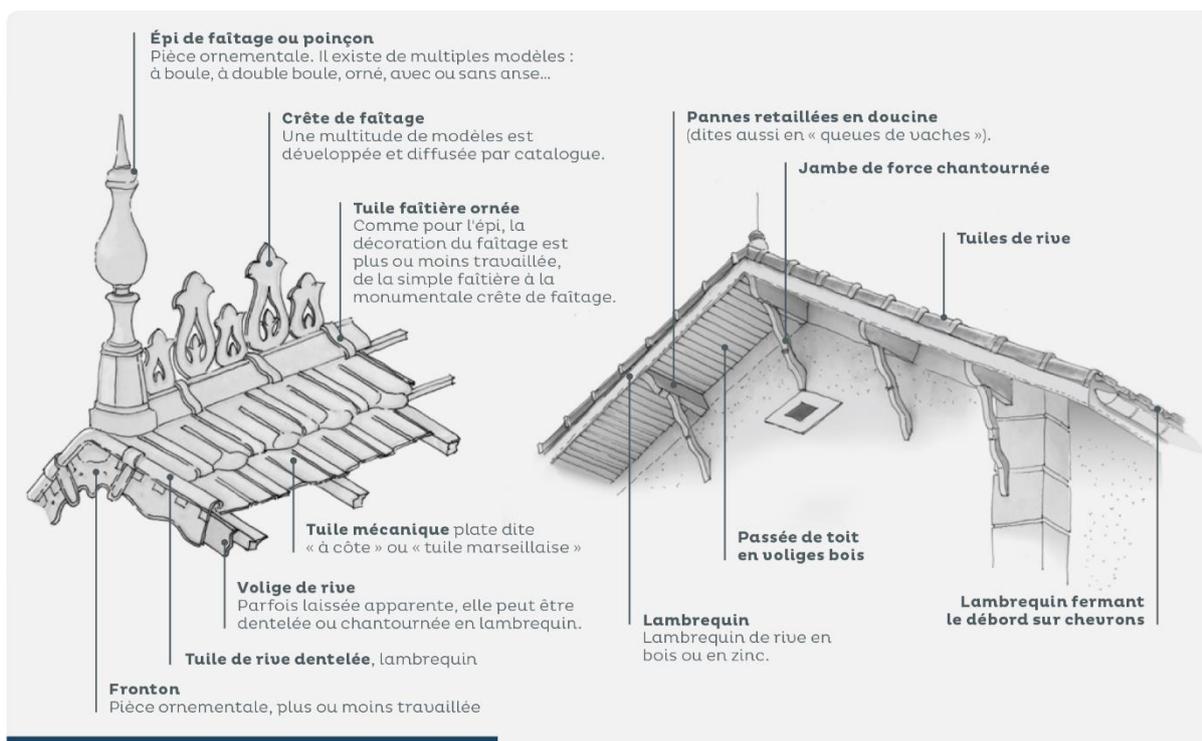
16

les toitures en tuiles mécaniques

.....
Apparues à partir du milieu du XIX^e siècle, les toitures en tuiles à emboîtement témoignent d'une époque de construction et composent avec les tuiles canal le paysage des toits des centres anciens.



FICHE CONSEIL CENTRE ANCIEN



les toitures en tuiles plates dites « marseillaises »

FAIRE LES BONS CHOIX

Depuis l'Antiquité, la tuile creuse était le principal matériau de couverture utilisé dans le bassin méditerranéen. Vers la fin du XIX^e siècle, la découverte de nouvelles techniques de fabrication et d'industrialisation a modifié de façon importante le paysage des toitures.

Dans le Var, les toitures en tuiles plates sont liées au développement urbain et industriel du XIX^e siècle. Elles sont associées à de nombreuses typologies architecturales, des bâtiments industriels aux pavillons comme aux bâtisses de villégiature plus raffinées.

Au travers de la conservation de ces toitures, témoins historiques d'un procédé constructif, il s'agit aujourd'hui de préserver la cohérence architecturale des constructions et la qualité de ce patrimoine bâti.

AVANT TOUS TRAVAUX

Identifiez l'époque de la construction, car la mise en œuvre de tuiles plates à emboîtement correspond souvent à un style architectural cohérent sur l'ensemble de la construction, qui peut selon les cas mériter d'être préservé.

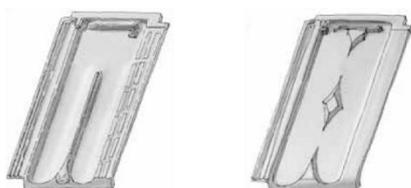
QUELS TRAVAUX?

Des réparations ponctuelles de la toiture sont conseillées en veillant à préserver les éléments singuliers et les multiples accessoires en terre cuite : tuiles de rive, tuiles de faitage, épis, ornements de lucarnes, débords de toit qui font la richesse de ces toitures.

Les tuiles mécaniques prévoient des mises en œuvre sur des toits ayant des pentes importantes. On ne doit pas remplacer des tuiles plates par des tuiles canal lorsque les pentes et le style architectural du bâti ne s'y prêtent pas. Conservez les débords de toiture en préservant les éléments de charpente associés (pannes moulurées, lambrequins ouvragés, sous-face en voligeages de bois, abouts de chevrons débordants). Les tuiles de rive sont à remplacer dans le même style et non par des tuiles canal.

QUELS MATÉRIAUX?

Il est essentiel de se rapprocher du modèle et des dimensions de la tuile d'origine. Privilégiez une teinte unie et homogène, le rouge ou la terre cuite naturelle. Ces tuiles et leurs éléments associés sont toujours fabriqués de nos jours.



Tuile à côte centrale et tuile losangée



Chéneau en zinc Lambrequin de rive en zinc
Lambrequin d'égout en zinc



LE SAVIEZ-VOUS ?

tuile à emboîtement, tuile canal, quelles différences ?

En 1841, les frères Gilardoni déposent le premier brevet de tuile mécanique. Le procédé d'assemblage par rainures d'emboîtement présente le triple intérêt de rendre les tuiles solidaires, de mieux guider l'eau, d'éviter les recouvrements excessifs et donc d'alléger le poids des couvertures. La facilité de mise en œuvre permet par ailleurs de réduire les coûts. Munie d'un crochet en sous-face, la tuile mécanique peut s'adapter des pentes très variées, favorisant son utilisation dans des formes de toits très diverses.

Toitures en tuiles à emboîtement grand modèle :

- Dimensions : environ 430 x 260 mm, soit 12 à 14 tuiles/m²
- Poids : 42,5 à 47,5 kg/m²

Toitures en tuiles canal de courant et couvert :

- Dimensions : environ 500 x 210 mm, soit 21 à 26 tuiles/m²
- Poids : 54,6 à 64 kg/m²



ÉNERGIE & CLIMAT

L'isolation des toitures permet d'améliorer le confort en été comme en hiver, tout en réduisant les consommations d'énergie du bâtiment jusqu'à 30%. Préférez des matériaux naturels qui apportent un confort d'été plus important que les laines minérales. Le liège, la laine de bois, la ouate de cellulose peuvent être de bonnes solutions. Évitez les isolants minces réfléchissants, étanches à l'air, mais aussi à la vapeur d'eau.

Opter pour une résistance thermique minimale de $R=6 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ peut ouvrir droit à des aides (sous certaines conditions).

Au moment de la réfection de l'étanchéité, et notamment si des travaux d'isolation sont conduits en parallèle, prévoyez l'installation d'un écran de sous-toiture. Évitez la création de fenêtres de toit qui risquent de détériorer le confort d'été, en raison des importants apports de chaleur dus à l'ensoleillement.

Dans le cas d'un remplacement de châssis existants, conservez des dimensions modestes et choisissez une menuiserie avec un $U_w \leq 1,5 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$ et un $S_w \geq 0,36$. Prévoyez une protection solaire intérieure et évitez tout coffre extérieur de volets roulants.

→ Pour aller plus loin, contactez votre Point Rénovation Info-Service au 0808 800 700.



POINT RÉGLEMENTAIRE

Les travaux de réfection de toiture peuvent modifier l'aspect extérieur du bâtiment. Au titre du Code de l'urbanisme, ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie, pour être autorisés avant toute exécution.

Si ces travaux concernent une modification de la pente de toiture, de sa hauteur, ou un changement du type de couverture, ils pourront nécessiter selon le cas une demande de permis de construire. Le plan local d'urbanisme peut préciser la pente des toits et l'aspect des tuiles à respecter.

→ Renseignez-vous auprès de votre mairie.

EN COMPLÉMENT DE LA FICHE 16



05 les toitures
en tuiles rondes



15 le confort
thermique

Qu'ils fassent ou non l'objet d'une protection, les centres anciens sont toujours des espaces de qualité. Chaque intervention sur les façades ou sur les toitures compte et participe à l'harmonie du paysage urbain. Au cœur de nos villes et villages, l'intérêt particulier et l'intérêt général doivent être conjugués pour créer le cadre de vie que nous y recherchons tous.

Les architectes de l'UDAP et du CAUE ont conçu ces 22 fiches conseils pour vous guider dans vos travaux et vos démarches. Elles ont l'ambition d'aider chaque particulier à concilier les contingences de la vie contemporaine, la maîtrise de l'énergie et la qualité environnementale avec la transmission de notre patrimoine culturel et historique. Ce document est issu d'un projet collaboratif de grande qualité réalisé d'abord par le CAUE et l'UDAP des Bouches-du-Rhône.

TÉLÉCHARGEZ LES FICHES CONSEILS

→ à télécharger sur www.cauevar.fr

→ à télécharger sur [le site de la DRAC PACA](#)

rubrique **aides et démarches** / démarches et conseils architecture et patrimoine

POUR EN SAVOIR PLUS

UDAP VAR

Unité départementale
de l'architecture
et du patrimoine
du Var

→ **Réception du public
sur rendez-vous à l'UDAP ou dans
certaines collectivités locales et
territoriales**

🌐 [www.culturecommunication.gouv.fr / Regions / DRAC-PACA](http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/DRAC-PACA)
✉ sdap.var@culture.gouv.fr
☎ 04 94 31 59 95 (Toulon)

CAUE

Conseil
d'architecture d'urbanisme
et de l'environnement
du Var

→ **Réception du public
sur rendez-vous au CAUE à Toulon,
dans certaines collectivités locales
et territoriales**

🌐 www.cauevar.fr
✉ contact@cauevar.fr
☎ 04 94 22 65 75 (Toulon)



Direction régionale des Affaires culturelles
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var
449 avenue de la Mitre
83000 Toulon



CAUE VAR
17 rue Mirabeau - BP 5512
83098 Toulon cedex