

Département du Var

Commune de

# Comps-sur-Artuby

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



Document

04

## Règlement

*Élaboration du PLU prescrite par DCM du 05 février 2005  
Projet de PLU arrêté par DCM du 13 juin 2015  
PLU approuvé par DCM du 30 janvier 2016*

 **begeat**  
les solutions d'urbanisme

AMÉNAGEMENT  
URBANISME  
ENVIRONNEMENT  
PAYSAGE  
DÉVELOPPEMENT

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



## Sommaire

<b>Titre 1: Dispositions générales</b>	<b>3</b>
<b>Titre 2: Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>12</b>
Zone Ua	13
Zone Ub	25
Zone Uc	34
Zone Ue	42
<b>Titre 3: Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	<b>52</b>
Zone AUa	53
<b>Titre 4: Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	<b>57</b>
Zone A	58
<b>Titre 5: Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières</b>	<b>69</b>
Zone N	70
Zone Nm	79
<b>Titre 6: Annexes au règlement</b>	<b>83</b>
Annexe n°1 : Identification de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments en application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.	84
Annexe n°2 : Désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.	90
Annexe n°3 : Annexe au règlement de la zone « A »	104
Annexe n°4 : Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var	105
Annexe n°5 : Arrêté préfectoral portant dispense de déclaration des coupes d'arbres en EBC	117
Annexe n°6 : Fiches explicatives pour l'architecture et les arts de bâtir traditionnels dans le Verdon	119
Annexe n°7 : Schémas explicatifs pour l'article 13	130
Annexe n°8 : Lexique	131

# Titre 1: Dispositions **générales**

## Préambule

- Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le présent PLU est soumis au régime des « PLU Grenelle », conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II).
  - *Conformément aux dispositions du VI. de l'article 12 du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, le présent document est élaboré selon les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.*

## Article 1 : Champ d'application territoriale du plan

- Le règlement du PLU s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Comps-sur-Artuby**.

## 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.
- 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 », le « PADD » et les « OAP » qui comportent toutes les explications et justifications utiles.

## 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*

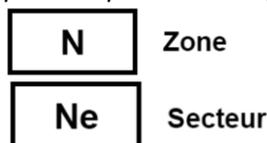
- Article.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques  
 Article.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
 Article.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété  
 Article.9 : Emprise au sol des constructions  
 Article.10 : Hauteur maximale des constructions  
 Article.11 : Aspect extérieur des constructions et 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  
 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), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N). Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs.

*Intitulé*  
 délimitation des zones U, AU, A et N  
 définis par l'article R.123-11 du code de l'urbanisme

*Exemple de représentation graphique*



- Chaque zone, chaque secteur, avec ou sans indices de risques, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (cf. document n°5 « Documents graphiques »).
- Les documents graphiques peuvent également comporter diverses indications graphiques additionnelles (cf. ci-après).

### **Des Espaces Boisés Classés (EBC) à créer ou à conserver**

- Ces espaces, auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment son article L.130-1, 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.

*Intitulé*  
 Espaces boisés classés  
 définis par l'article R.123-11 a) du code de l'urbanisme

*Exemple de représentation graphique*



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

### **Des Emplacements Réservés (ER)**

- Les Emplacements Réservés sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non. 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. (cf. document n°6 « Annexes Générales, Liste des emplacements réservés »).

*Intitulé*  
**Emplacements Réservés**  
  
*définis par l'article R.123-11 d) du  
code de l'urbanisme*

*Exemple de représentation graphique*



- Le droit de délaissement :** Le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé ou grevé d'une servitude peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **Des plantations à conserver ou à créer**

- Les espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, doivent être plantés et il ne peut y être réalisé aucune construction à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.

### **Des sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique**

- L'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique : « 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, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L.130-1. »

*Intitulé*  
**éléments de paysage, délimiter 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**

*Exemple de représentation graphique*



*définis par l'article R.123-11 h) du code de  
l'urbanisme*

- C'est donc à ce titre que les éléments de paysages à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique sont répertoriés en annexe du règlement, ainsi que dans le rapport de présentation, au sein du chapitre « Explication des choix retenus » et identifiés aux documents graphiques.

### **Des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.**

- L'article L.123-1-5 II du code de l'urbanisme dispose : « Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.»

*Intitulé  
bâtiments pouvant faire l'objet  
d'un changement de destination*

*Exemple de représentation graphique*

*définis par l'article R.123-12 2°  
du code de l'urbanisme*



- Les bâtiments faisant l'objet de cette désignation sont répertoriés en annexe du règlement et identifiés aux documents graphiques

### **Article 5 : 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.
- Le présent règlement a été établi en tenant compte des articles L.145-1 et suivants (Loi Montagne) du code de l'urbanisme.
- Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public définis aux articles R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que : des codes Civil, Rural, Forestier, de l'Environnement, de la Santé Publique, de la Construction et de l'Habitation, le Règlement Sanitaire Départemental, etc.

### **Article 6 : Autorisations d'urbanisme**

- Les articles R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme précisent la liste des travaux soumis à Déclaration Préalable, à Permis de Construire, à Permis d'Aménager, ou encore dispensés de toute formalité ; ainsi :
  - **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 **11 novembre 2009** ;
  - les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable ;
  - les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-26 du code de l'urbanisme ;

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

## **Article 7 : 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.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité sont autorisées dans les différentes zones du PLU.
- Ces ouvrages techniques d'intérêt général (pylônes, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de postes électrique), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 11 de chacune de ces zones.

## **Article 8 : Secteurs soumis au Droit de Prémption Urbain (DPU)**

- Régit par les articles L.211-1 et suivant du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur.
- Ce droit intervient dans des zones prédéfinies par un acte administratif sur l'ensemble des zones U et AU (par délibération du conseil municipal). Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général (cf. lexique aux annexes du règlement).
- Après approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal, il pourra être institué un droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées sur le PLU du territoire de la commune. (cf. document n°6 « Annexes Générales »).

## **Article 9 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)**

- Conformément à l'article L126.1 et R.123-14 du code de l'urbanisme, les SUP sont identifiées aux Documents graphiques du PLU (cf. document n°5) et listées au sein des Annexes Générales (cf. document n°6).

## **Article 10 : Conservation des eaux potables et minérales**

- A l'intérieur des périmètres de protection institués par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), des prescriptions spécifiques à l'occupation du sol sont susceptibles d'être appliquées (cf. annexes générales).

## **Article 11 : Règlements des lotissements**

- Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.111-5-4. Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.
- La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L.442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret. La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L.442-10.
- Il n'existe, à la date du PLU arrêté, aucun lotissement de plus de 10 ans ayant demandé de conserver ses propres règles.

## **Article 12 : Reconstruction à l'identique**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.
- Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.

## **Article 13 : Restauration d'un bâtiment (ruines)**

- Conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **Article 14 : Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre**

- Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « (...) l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. (...) ».
- Enfin, conformément à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

## **Article 15 : Constructions existantes**

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

## **Article 16 : Adaptations mineures**

- Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :
  - Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
  - 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.
- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, conformément à l'article L.123-5, alinéa 5, du code de l'urbanisme.

## Article 17 : Protection du patrimoine archéologique

- Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à l'adresse suivante :
  - DRAC de Provence Alpes Côtes d'Azur, Service Régional de l'Archéologie, 23 boulevard du Roi René – 13 617 AIX EN PROVENCE.
- Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

## Article 18 : Le débroussaillage

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire prévu notamment par le code forestier (articles L.322-3 et L.322-7), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé en *(cf. annexes au présent règlement)*.

## Article 19 : Inscriptions publicitaires et enseignes

- Dans le territoire d'un Parc Naturel Régional, la publicité est interdite par le code de l'environnement et les enseignes situées en agglomération sont soumises à une demande d'autorisation. Les enseignes comme les pré-enseignes dérogatoires doivent en outre respecter le règlement national de publicité (code de l'environnement).
- Par ailleurs, la charte signalétique est consultable sur le site internet du Parc Naturel Régional du Verdon.

## **Titre 2: Dispositions applicables aux zones urbaines**

**U**

# Zone **Ua**

## **Caractère de la zone**

« La zone Ua représente la délimitation du noyau villageois historique et du cœur des hameaux de Jabron et de La Souche qui sont à considérer comme un patrimoine bâti constituant des ensembles urbains remarquables, dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers.

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

Elle comporte trois secteurs :

### **Extraits du rapport de présentation :**

- **Secteur Uaa** : en continuité directe du noyau villageois historique, il en constitue le prolongement naturel en étant principalement dédié aux constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, de constructions d'artisanat et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ce secteur fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP).
- **Secteur Uab** : en continuité directe du noyau des hameaux de Jabron et la Souche, il en constitue le prolongement naturel en étant principalement dédié aux constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, de constructions d'artisanat et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ce secteur fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP).
- **Secteurs Uai** : il délimite la partie du hameau de Jabron située en zone inondable et soumise à des restrictions.

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

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
  - Les constructions et activités à destination de l'industrie.
  - Les activités agricoles liées à l'élevage.
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
  - Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
  - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
  - Les aires d'accueil des gens du voyage.
  - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les parcs d'attraction.
  - Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
  - Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.

### Dans le secteur Uai :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont également interdites :
  - Les ouvrages susceptibles de faire obstacle au libre écoulement des eaux.
  - Les Établissements Recevant du Public (ERP).
  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

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

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua.1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :
  - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
  - Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
  - Pour tout projet d'au moins 4 logements : au moins 25% des logements devront être à caractère social (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation).
  - Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée des rues et places de la zone Ua n'est autorisé qu'à destination de services, de commerces ou d'artisanat et à condition d'être sans nuisance pour le voisinage.
  - Toute intervention sur le patrimoine communal identifié sur les documents de graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir (*cf. document n°05 du PLU*). De plus, la restauration des éléments du patrimoine culturel ou historique doit être réalisée sans modification de volume, sans dénaturer l'édifice et dans le respect des savoir-faire traditionnels. Le respect d'une marge de recul libre de toute construction et installation d'une largeur de **5 mètres**, vis-à-vis des continuums écologiques identifiés est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- A l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (*cf. document n°06 du PLU*).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (*cf. annexe au règlement*).

#### **Dans le secteur Uai :**

- Sont autorisés les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article Ua.2, sous réserve de réduire ou de ne pas aggraver la vulnérabilité en prenant des mesures adaptées telles que :
  - Ne pas créer ou aménager de sous-sols.
  - Ne pas aménager de pièce de sommeil en rez-de-chaussée.
  - Mettre en place une zone refuge (*cf. lexique annexé au règlement*).
  - Surélever à 2,50 mètres, par rapport au terrain naturel, les planchers habitables destinés à supporter les personnes et les biens sensibles.
  - Mettre en place un vide sanitaire, système d'obturation en période de crue, un circuit d'alimentation électrique adapté et toute mesure adaptée de réduction de la vulnérabilité de la construction.
  - Assurer une desserte accessible aux véhicules de secours en cas de crue.
  - Empêcher les matériaux stockés d'être emportés en cas de crue.
  - Rendre les clôtures hydrauliquement transparentes (*cf. lexique annexé au règlement*).
  - Surélever des bâtiments existants.
  - Mettre en sécurité les bâtiments existants.

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

#### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

- Pour tout projet de 4 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

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

### ***Eau potable***

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

### ***Assainissement***

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- L'évacuation des eaux usées dites « industrielles » dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

### ***Eaux pluviales***

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée. Les citernes de récupération des eaux de pluies seront :
  - soit dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrées suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon ;
  - dans tous les cas elles devront être déclarées au service de l'eau en mairie.

### ***Eaux de piscines***

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

### ***Citernes***

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ou enterrées.

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

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

### **Article 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 ;
  - soit en prenant en compte l'alignement porté aux documents graphiques.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas :
  - de reconstructions sur emprises préexistantes ;
  - d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
  - des bâtiments et ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans les secteurs Uaa et Uab :**

- Les constructions nouvelles, ainsi que leurs extensions, doivent être inscrites au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux documents graphiques.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - dans les cas de reconstruction sur emprises préexistantes ;
  - aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux terrasses, balcons, pare-soleil, auvents et piscines.

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

- Les constructions doivent s'implanter soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, soit en ordre discontinu avec obligation de jouxter l'une des limites séparatives.
- La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
- Les piscines seront implantées à un minimum de **1 mètre** des limites séparatives.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans les secteurs Uaa et Uab :**

- Les constructions nouvelles, ainsi que leurs extensions, doivent être inscrites au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux documents graphiques.
- Des implantations différentes peuvent être admises :
  - dans les cas de reconstruction sur emprises préexistantes ;
  - pour les terrasses, balcons, pare-soleil et auvents qui seront implantées à un minimum de **1 mètre** des limites séparatives ;
  - pour les piscines qui seront implantées à un minimum de **1 mètre** des limites séparatives ;
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - pour les annexes et garages qui sont autorisés en limites séparatives, à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 2,50 mètres (à l'acrotère ou à l'égout du toit) sur la limite séparative.

**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 des constructions**

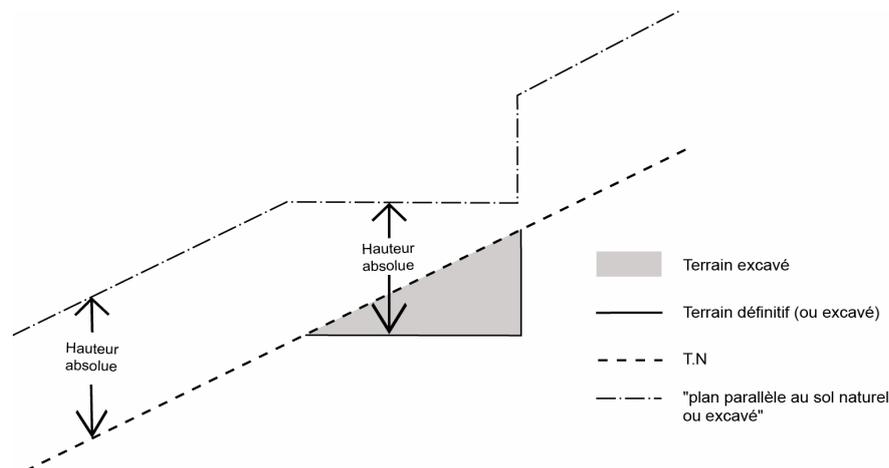
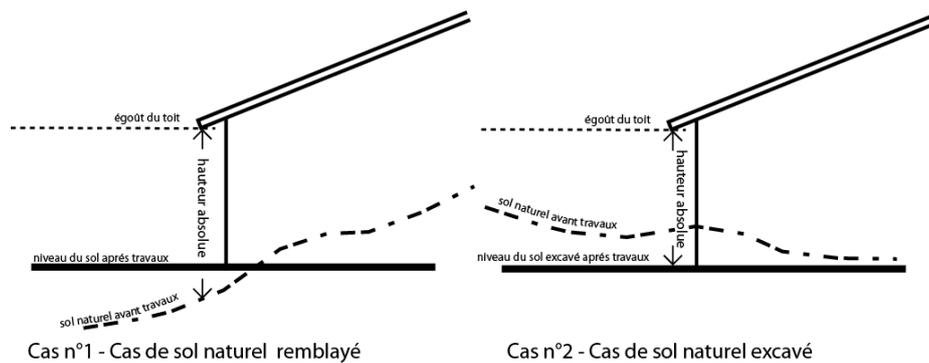
**Dans les secteurs Uaa et Uab :**

- Les constructions nouvelles, ainsi que leurs extensions, doivent être inscrites au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux documents graphiques.
- Une implantation en dehors de ces polygones d'emprises est admise pour :
  - la reconstruction de bâtiments existants,
  - les équipements publics,
  - les terrasses, pare-soleil, balcons, piscines et auvents.

## Article Ua.10 : Hauteur maximale des constructions

### Conditions de mesure

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



### Hauteur absolue

- La hauteur maximale des nouvelles constructions devra s'aligner sur celle des constructions limitrophes existantes. La différence de hauteur entre deux constructions voisines ne pourra excéder **1 mètre**.
- Ne sont pas soumis à ces règles, les reconstructions et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Dans le secteur Uai :

- Une hauteur maximale des constructions différente, de celle définie dans les conditions ci-dessus, peut être tolérée pour permettre les aménagements nécessaires à la création de refuges dédiés aux lieux de sommeil.

**Dans les secteurs Uaa et Uab :**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à **7 mètres à l'égout du toit**.
- Dans les emprises maximales de constructions portées aux documents graphiques portant l'indication « a », la hauteur maximale des constructions est limitée à **6 mètres à l'égout du toit**.
- Ne sont pas soumis à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

***Dispositions générales***

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

***Dispositions particulières***

*(cf. annexe au règlement : Fiches explicatives pour l'architecture et les arts de bâtir traditionnels dans le Verdon)*

**Toitures**

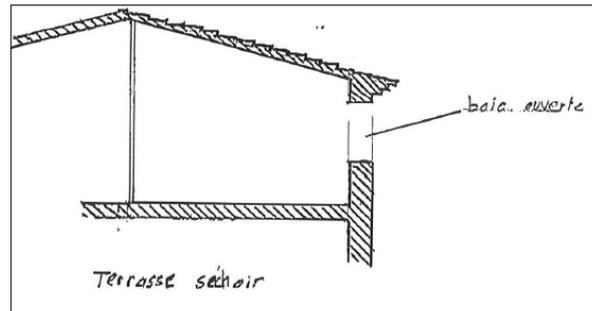
- Les toitures sont simples, à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, sans pouvoir excéder 30%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes variées). Les débords avals de la couverture doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise.
- Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

**Dans les secteurs Uaa et Uab :**

- La ligne de faîtage des toitures doit respecter les orientations figurant aux documents graphiques.

### Toitures et terrasses

- Est autorisée la réalisation de terrasses sous forme de « séchoir » à condition qu'elles ne soient pas obturées (*cf. schéma*).



### Débords de la couverture

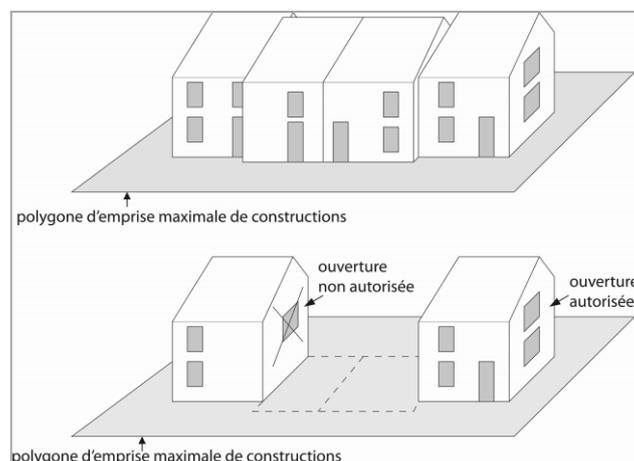
- Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise. Seule la tuile « canal » peut être utilisée pour sa réalisation.

### Ouvertures

- Exception faite des locaux à destination de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés. La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.
- Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le village, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.
- La forme des linteaux des portes et fenêtres doit respecter le style ancien.
- Les portes anciennes des maisons du village et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservées.
- Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.
- Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

### Dans les secteurs Uaa et Uab :

- Afin de favoriser la mitoyenneté, les ouvertures (telles que portes et fenêtres) ne doivent pas empêcher l'adossement ou l'accolement des constructions à l'intérieur du polygone d'emprise maximale de construction défini aux documents graphiques (*cf. schéma*).



### Balcons

- Les balcons sont autorisés sur les voies publiques et privées, s'ils sont implantés à plus de **4,5 mètres** de hauteur par rapport à la voie.
- Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies ayant un vis-à-vis inférieur à **8 mètres**.
- Les gardes corps devront être réalisés selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre-ville.
- La profondeur du balcon devra être de 80 centimètres maximum.

### Enduits et revêtements

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception du bois.
- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher des couleurs : « terre d'ombre naturelle ou calcinée », « terre de Sienne naturelle ou calcinée », ou « ocre jaune ou rouge clair ».
- Les teintes utilisées doivent faire références à la palette de couleur consultable en mairie
- Les façades sont enduites : Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frottassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.

### Menuiseries

- Elles sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le noyau urbain, de manière à préserver la typologie architecturale et l'identité des bâtiments anciens.
- Les volets peuvent être persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre), selon les modèles anciens présents dans le noyau urbain. Les volets roulants ou à barre et écharpe sont interdits.
- Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux.
- Les portes de garage seront pleines.

### Inscriptions publicitaires et enseignes

- Toute signalétique devra respecter la charte signalétique élaborée par le Parc Naturel Régional du Verdon, consultable en mairie. Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux.
- Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de la façade.

### Antennes paraboliques, appareils de climatisation et d'extraction d'air

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

### Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

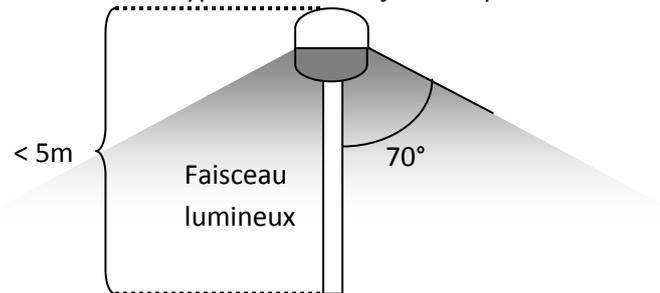
- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés en garde-corps, sur allège.

### Clôtures

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à **1,80 mètre**.
- Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs », les bâches, claustras en plastique et les grillages sont interdits.
- En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou des murs pleins enduits ou en pierre sèche.
- Les clôtures sur rues et voies publiques doivent être constituées :
  - soit par un mur bahut de 0.40 m de hauteur maximum, en pierre sèche ou enduit en respectant la palette chromatique de la mairie ;
  - soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage ;
  - sur rue, le mur plein est accepté si la clôture prolonge une façade ou relie 2 façades entre elles, et s'il est enduit ou en pierre.

### Éclairages publics

- Pour toute nouvelle opération, la pose de luminaire de type crose en façade est proscrite.
- Les éclairages publics, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70°** par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage public autorisée est de **5 mètres**.



## **Article Ua.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de **25 m<sup>2</sup>** (y compris les accès et dégagements).
- Ces places de stationnements doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies publiques.
- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de **5 logements**.
- La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

### **Article Ua.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de 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 espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Les aires de stationnement d'une **superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>** doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **4** emplacements de stationnement.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un 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**

**Extraits du rapport de  
présentation :**

*« La zone Ub représente la délimitation de l'extension du village et celle du hameau de La Souche.*

*Concernant la partie en continuité du noyau villageois, une mixité et une complémentarité des différentes fonctions urbaines sont recherchées. Et, de par ses caractéristiques actuelles, l'implantation de services publics ou d'intérêt collectif y est également propice.*

*Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »*

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

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
  - Les constructions et activités à destination de l'industrie.
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
  - Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
  - Les dépôts de matériaux.
  - Le camping hors des terrains aménagés.
  - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
  - Les habitations légères de loisirs.
  - Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
  - Les parcs d'attraction.

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

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub.1 et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :
  - Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.
  - Les constructions à destination d'artisanat et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.
  - La surface non constitutive de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non est limitée à **60 m<sup>2</sup>** par logement.
  - Toute intervention sur le patrimoine communal identifié sur les documents de graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir (*cf. document n°05 du PLU*). Le respect d'une marge de recul libre de toute construction et installation d'une largeur de **5 mètres**, vis-à-vis des continuums écologiques identifiés est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - A l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (*cf. document n°6 du PLU*).
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (*cf. annexe au règlement*).

## 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 voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

### ***Voirie***

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

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

### ***Eau potable***

- Toute construction ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

### ***Assainissement***

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- L'évacuation des eaux usées dites « industrielles » dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

### ***Eaux pluviales***

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée. Les citernes de récupération des eaux de pluies seront :
  - soit dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrées suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon ;
  - dans tous les cas elles devront être déclarées au service de l'eau en mairie.

### ***Eaux de piscines***

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

### ***Citernes***

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gazoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ou enterrées.

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

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

### **Article 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

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :
  - **15 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
  - **5 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme existante ou projetée doit être respectée.
- A l'exception des portails automatisés, les portails seront implantés en recul de **5 mètres** des limites de propriété.
- Une implantation différente peut être admise :
  - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - Dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
  - Dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;
  - 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.
  - Pour les équipements publics.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à **4 mètres** des limites séparatives.
- Toutefois sont autorisées :
  - Les annexes en limites séparatives.
  - La construction des piscines couvertes ou non respectant un recul de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

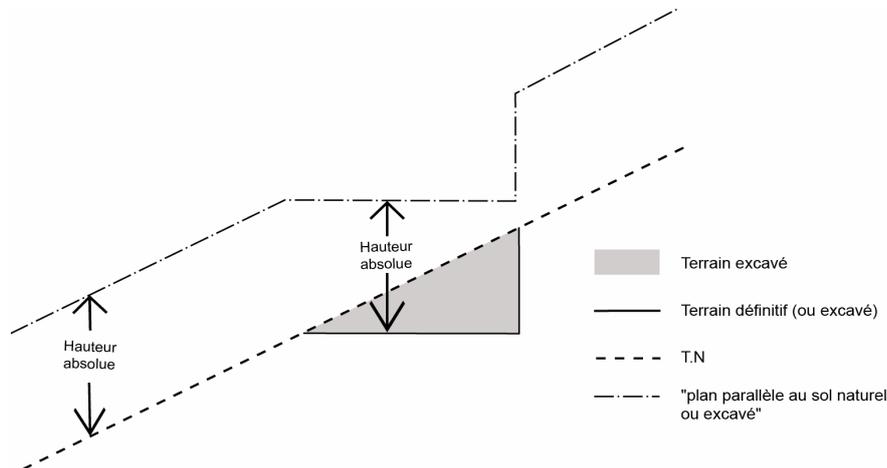
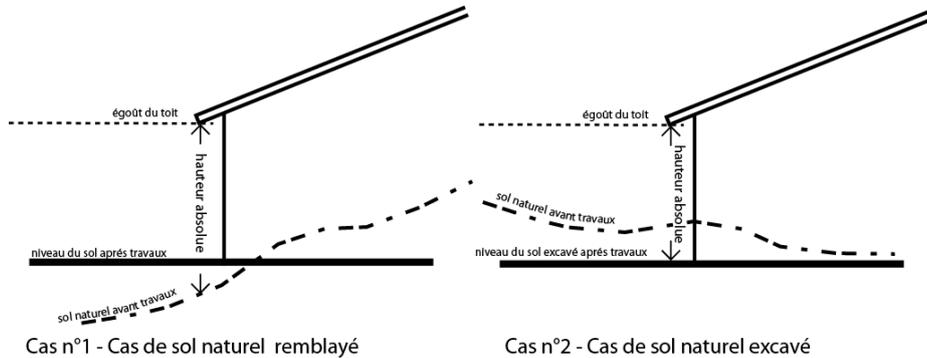
## Article Ub.9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **20%** de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines, ni pour les garages.
- Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 30% de l'emprise est autorisée.
- L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## Article Ub.10 : Hauteur maximale des constructions

### Conditions de mesure

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



### Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Pour les constructions en limite séparative, la hauteur ne peut dépasser **3,20 mètres** par rapport au terrain le plus bas.
- Ne sont pas soumises à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### ***Dispositions particulières***

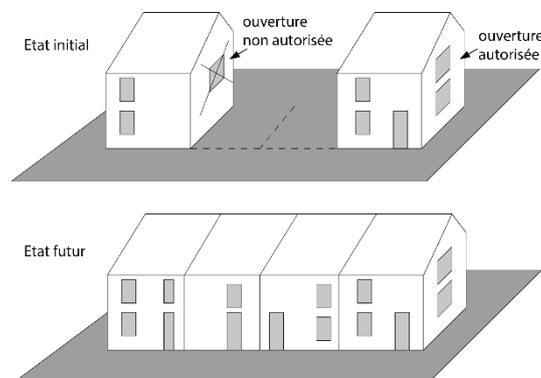
*(cf. annexe au règlement : Fiches explicatives pour l'architecture et les arts de bâtir traditionnels dans le Verdon)*

#### Orientation des constructions

- Sur les versants aménagés en terrasses, l'orientation des constructions se fera parallèlement aux restanques. Les talus de remblais sont interdits.

#### Ouvertures

- Afin de favoriser la mitoyenneté, les ouvertures (telles que portes et fenêtres) ne doivent pas empêcher l'adossement ou l'accolement des constructions (*cf. schéma*).



#### Couleur

- Les teintes utilisées doivent faire références à la palette de couleur consultable en mairie

#### Inscriptions publicitaires et enseignes

- Toute signalétique devra respecter la charte signalétique élaborée par le Parc Naturel Régional du Verdon, consultable en mairie. Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux.
- Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder **80 centimètres** maximum à compter du mur de la façade.

#### Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres** par rapport au terrain naturel.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de **40 cm**), enduite ou en pierre, et elles pourront être doublées de haie vive.
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits.
- Les grillages seront doublés de haies vives de chaque côté.
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre.
- Les murs anciens en pierres de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux...).
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés en garde-corps, sur allège.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

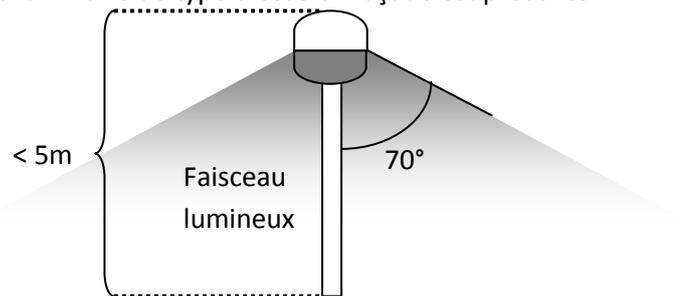
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière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

Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.
- Seules les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol sont autorisées.

Éclairages publics

- Pour toute nouvelle opération, la pose de luminaire de type crose en façade est proscrite.
- Les éclairages publics, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70°** par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage public autorisée est de **5 mètres**.

**Article Ub.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

### **Article Ub.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- 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 espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Les aires de stationnement d'une **superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>** doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **4** emplacements de stationnement.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucune construction à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
- Les espaces verts doivent couvrir au moins **20%** de la superficie du terrain.
- Dans les lotissements issus de divisions, les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, et de plantations doivent représenter **10%** de la surface totale des terrains constitutifs du lotissement (*cf. annexe au règlement*).

### **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**

*« La zone Uc est dédiée à l'hébergement touristique.*

*Cette zone a vocation à accueillir les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier et plus particulièrement de camping.*

**Extraits du rapport de  
présentation :**

*Elle comprend deux secteurs :*

- **Secteur Uca** : *correspondant au camping universitaire Le pigeonier dans lequel les Habitats Légers de Loisirs (HLL) sont interdits.*
- **Secteur Ucb** : *correspondant au camping municipal Le Pontet. »*

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

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
  - Les nouvelles constructions à destination d'habitation.
  - Les constructions et activités à destination de l'industrie.
  - Les activités agricoles liées à l'élevage.
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
  - Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes en dehors des espaces aménagés.
  - Le camping hors des terrains aménagés.

### Dans le secteur Uca :

- Les Habitats Légers de Loisirs (HLL).

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

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uc.1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :
  - 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 (R.111-2 du code de l'urbanisme).
  - Les occupations et utilisations du sol à destination d'hébergement hôtelier : les terrains de camping aménagés définis par les articles D.331-1-1 et suivants du code du tourisme.
  - Les travaux confortatifs et l'extension des constructions existantes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements hôteliers et touristiques, à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à **35%** de la surface de plancher existante.
  - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
  - Toute intervention sur le patrimoine communal identifié sur les documents de graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir (*cf. document n°05 du PLU*). Le respect d'une marge de recul libre de toute construction et installation d'une largeur de **5 mètres**, vis-à-vis des continuums écologiques identifiés est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (*cf. annexe au règlement*).

### Dans le secteur Uca :

- Les constructions annexes nécessaires au maintien, au fonctionnement et au développement des activités de camping (aire de barbecue, sanitaires) sont limitées à **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

**Dans le secteur Ucb :**

- Les constructions annexes nécessaires au maintien, au fonctionnement et au développement des activités de camping (aire de barbecue, sanitaires) sont limitées à **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

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

**Voirie**

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

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

**Eau potable**

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

**Assainissement**

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- L'évacuation des eaux usées dites « industrielles » dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

### ***Eaux pluviales***

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée. Les citernes de récupération des eaux de pluies seront :
  - soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrées suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon ;
  - dans tous les cas elles devront être déclarées au service de l'eau en mairie.

### ***Eaux de piscines***

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

### ***Citernes***

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ou enterrées.

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

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

### **Article 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**

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

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **2 mètres** des limites séparatives.
- La construction des piscines couvertes ou non respectant un recul de **5 mètres** par rapport aux limites séparatives.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

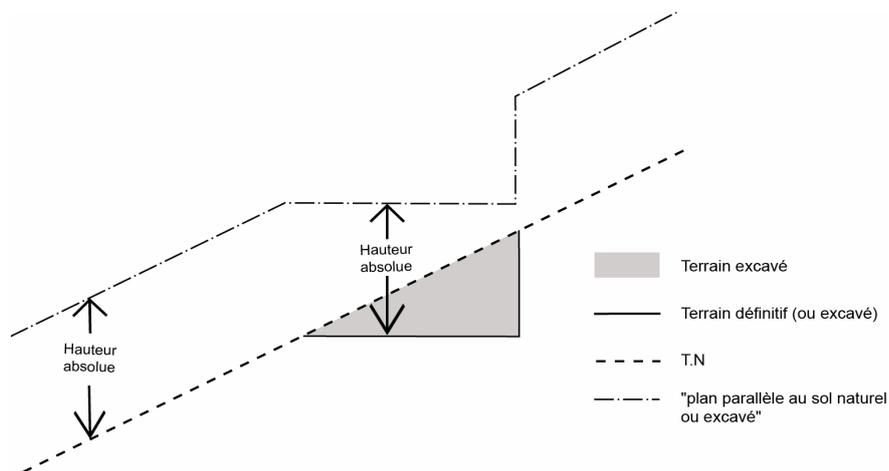
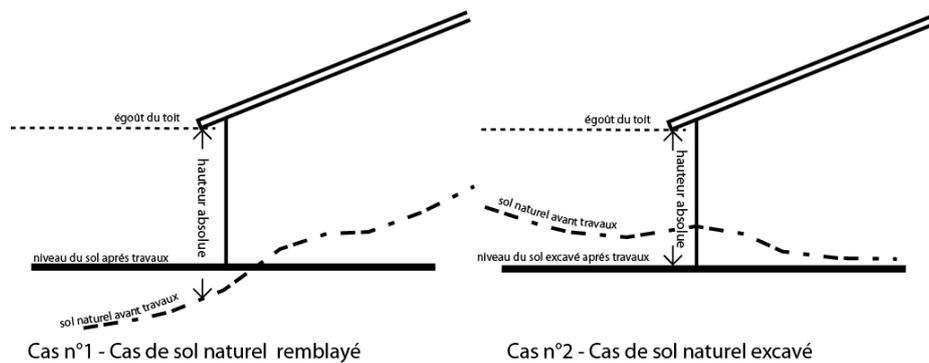
### **Article Uc.9 : Emprise au sol des constructions**

- Cet article n'est pas réglementé.

## Article Uc.10 : Hauteur maximale des constructions

### Conditions de mesure

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



### Hauteur absolue

#### Dans le secteur Uca :

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### Dans le secteur Ucb :

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **9 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

### *Dispositions générales*

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

### *Dispositions particulières*

*(cf. annexe au règlement : Fiches explicatives pour l'architecture et les arts de bâtir traditionnels dans le Verdon)*

#### Couleur

- Les teintes utilisées doivent faire références à la palette de couleur consultable en mairie.

#### Clôtures

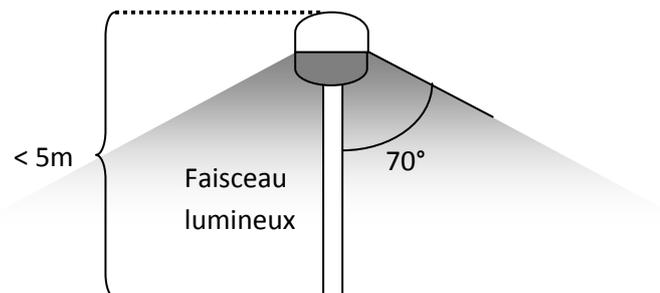
- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre** par rapport au sol naturel.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de **60 cm**), enduite ou en pierre : il est recommandé de les doubler d'une haie vive.
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

#### Inscriptions publicitaires et enseignes

- Toute signalétique devra respecter la charte signalétique élaborée par le Parc Naturel Régional du Verdon, consultable en mairie. Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux.
- Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de la façade.

#### Éclairages publics

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



### **Article Uc.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules (automobiles et cycles) correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors de voies publiques à raison, à minima, d'une place par d'emplacement de nuitée (camping, chambre d'hôtel, résidence de tourisme, etc.).

### **Article Uc.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- 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 espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Les aires de stationnement d'une **superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>** doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **4** emplacements de stationnement.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

### **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.

# Zone **Ue**

## Caractère de la zone

« La zone Ue représente la délimitation d'une zone à vocation d'activités économiques. Elle est divisée en deux sites distincts. Le premier est situé au nord-est du village au lieu-dit « La Grange », en bordure de l'Artuby. Le second se localise au sud du village, légèrement en retrait de la route départementale n°955.

Cette zone à vocation à accueillir les constructions et installations à destination d'industrie, d'artisanat, de fonction d'entrepôt, ainsi que les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées

### Extraits du rapport de présentation :

Elle comporte 4 secteurs :

- **Secteur Uea** : correspondant au site de La Grange.
- **Secteur Ueaa** : correspondant à un sous-secteur au sein du site de La Grange.
- **Secteur Ueai** : délimitant les espaces situés en zone inondable et soumis à des restrictions sur le site de La Grange.
- **Secteur Ueb** : correspondant au site de La Grange de Roux.

## Article Ue.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
  - Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances autres que celles mentionnées à l'article Ue.2.
  - Les activités agricoles liées à l'élevage.
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
  - Les dépôts de véhicules.
  - Les aires d'accueil des gens du voyage.
  - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les constructions légères démontables telles que les abris, kiosques...
  - Les parcs d'attraction.
  - Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux, etc....).
  - Les lotissements à destination d'habitation.

### Dans le secteur Ueai :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont également interdites :
  - les ouvrages susceptibles de faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
  - les établissements recevant du public (ERP) ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

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

- Sont autorisées 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.
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - A l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (*cf. document n°6 du PLU*).
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (*cf. annexe au règlement*).

**Dans le secteur Uea :**

- Sont autorisées les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances à la double condition :
  - d'être destinées à l'habitation des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou l'entretien des établissements ou des services généraux, liées à une activité
  - que la surface de plancher n'excède pas **100 m<sup>2</sup>**.
- Les nouvelles constructions à destination de commerce sont autorisées à condition de constituer un espace de vente complémentaire à l'activité principale autorisée dans la zone.

**Dans le secteur Ueai,**

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article Uea.2, sous réserve de réduire ou de ne pas aggraver la vulnérabilité en prenant des mesures adaptées telles que :
  - Ne pas créer ou aménager de sous-sols.
  - Mettre en place une zone refuge (*cf. lexique annexé au règlement*).
  - Surélever à 2,50 mètres, par rapport au terrain naturel, les planchers habitables destinés à supporter les personnes et les biens sensibles.
  - Mettre en place un vide sanitaire, système d'obturation en période de crue, un circuit d'alimentation électrique adapté et toute mesure adaptée de réduction de la vulnérabilité de la construction.
  - Assurer une desserte accessible aux véhicules de secours en cas de crue.
  - Empêcher les matériaux stockés d'être emportés en cas de crue.
  - Rendre les clôtures hydrauliquement transparentes (*cf. lexique annexé au règlement*).
  - Surélever des bâtiments existants.
  - Mettre en sécurité les bâtiments existants.

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

**Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de bande de roulement.

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

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

### ***Eau potable***

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

### ***Assainissement***

#### **Dans le secteur Uea :**

- L'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées dites industrielles et les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une préépuration appropriée à leur nature et degré de pollution.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

#### **Dans le secteur Ueb :**

- 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 et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- Le réseau public d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- L'évacuation des eaux usées dites industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une préépuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

### **Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée. Les citernes de récupération des eaux de pluies seront :
  - soit dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrées suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon.
  - Dans tous les cas elles devront être déclarées au service de l'eau en mairie.

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

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gazoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

### **Article Ue.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 Ue.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
  - **15 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales.
  - **4 mètres** par rapport à l'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer.
- Toutefois, ne sont pas soumis aux règles du présent article :
  - Les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation des aménagements autorisés dans la zone.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - Les clôtures.

### **Article Ue.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à **3 mètres** des limites séparatives.
- Des implantations en limite séparative sont admises dans les cas suivants :
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Pour les constructions jumelées par leurs annexes.
  - En cas de constructeurs présentant un projet commun ou dans le cadre d'un lotissement d'activités.
  - Pour des raisons de sécurité publique (coupe-feu).

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

- La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne peut, en aucun cas, être inférieure à 3 mètres.

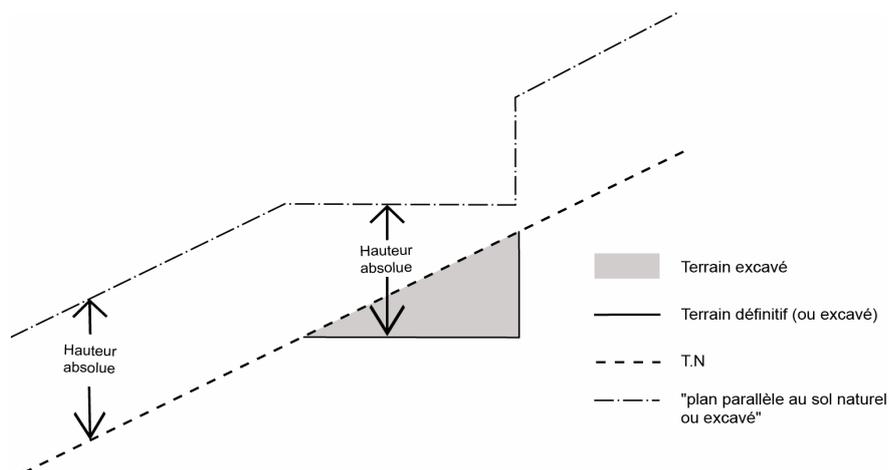
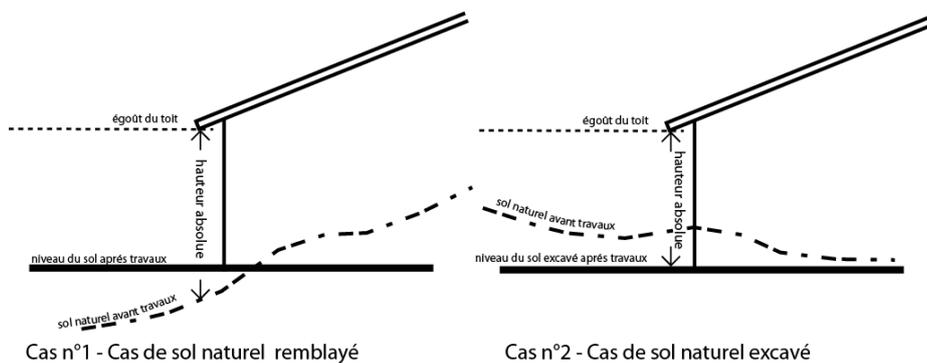
## Article Ue.9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % de la superficie du terrain constructible.

## Article Ue.10 : Hauteur maximale des constructions

### Conditions de mesure

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



### **Hauteur absolue**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à **9 mètres**.
- Ne sont pas soumis à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.

#### **Dans le secteur Ueaa :**

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

#### **Dans le secteur Ueai :**

- Une hauteur maximale des constructions différente, de celle définie dans les conditions ci-dessus, peut être tolérée pour permettre les aménagements nécessaires à la création de refuges dédiés aux lieux de sommeil.

## **Article Ue.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### ***Dispositions générales***

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Par leur aspect, les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### ***Dispositions particulières***

*(cf. annexe au règlement : Fiches explicatives pour l'architecture et les arts de bâtir traditionnels dans le Verdon)*

#### **Couleur**

- Les teintes utilisées doivent faire références à la palette de couleur consultable en mairie.

#### **Matériaux**

- Quel que soit le matériau utilisé, il sera mis en œuvre de telle sorte à privilégier l'horizontalité.

#### **Volumes et façades**

- Les constructions devront présenter un aspect architectural soigné.

### Toitures

- Elles doivent correspondre à la nature des bâtiments et des activités.
- Les équipements, machineries de toute sorte tels que notamment les chaufferies, extracteurs, ventilateurs, élévateurs, blocs de climatisations, souches, etc. qui ne peuvent être installés à l'intérieur des bâtiments devront être considérés comme des éléments constitutifs du bâti. Ils devront être regroupés et intégrés architecturalement en blocs.
- La pente de la toiture ne devra pas dépasser **30%** et elle sera recouverte de tuiles rondes de type « canal » ou « mécanique ».

### Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés en garde-corps, sur allège.

### Inscriptions publicitaires et enseignes

- Les enseignes en toiture ne devront pas dépasser l'égout du toit.
- 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.
- Les enseignes seront apposées en façade, soit plaquées, soit en drapeau.
- 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 et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à **3 mètres** à compter du niveau de la voie.
- En aucun cas elles ne pourront dépasser **15 %** de la surface de la façade, ouvertures comprises. Les enseignes sur clôtures sont interdites.
- Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- Les enseignes commerciales doivent être conformes aux préconisations de la charte signalétique élaborée par le Parc Naturel Régional de Verdon, consultable en mairie.

### Clôture

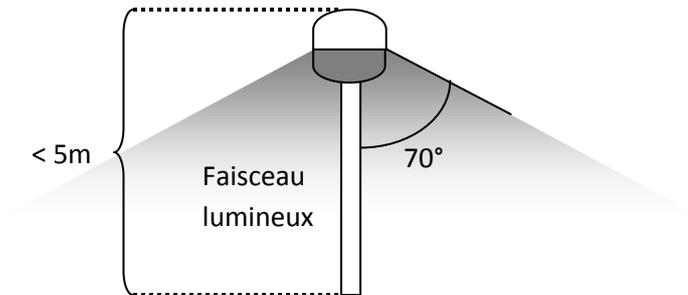
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à **1,80 mètre**.
- Les clôtures en bordure des voies publiques devront être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation et la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.
- Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs », les bâches, claustras en plastique et les grillages sont interdits.
- Les clôtures sur rue et voies publiques doivent être constituées soit :
  - Par un mur bahut de **0,40 cm** de hauteur maximum, en pierre sèche ou enduit en respectant la palette chromatique de la mairie.
  - Par des haies vives doublées ou non d'un grillage.
- En limites séparatives :
  - Les clôtures doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou des murs pleins enduits ou en pierre sèche.

### Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie

- Les coffrets techniques, blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs et être masqués par une grille ou un dispositif architectural l'intégrant en façade.
- Les coffrets techniques des services publics devront être intégrés dans la clôture.

### Éclairages publics

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



## **Article Ue.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, visiteurs et le trafic lié à l'activité.
- En outre, Il doit être aménagé :
  - Pour les constructions à destination de bureaux, une place de stationnement ou de garage par **20 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
  - Pour les restaurants, place de stationnement par **10 m<sup>2</sup>** de restauration.
  - Pour les commerces d'une surface de plancher **inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>**, **60 %** de la surface de plancher construite sera affectée au stationnement.
  - Pour les commerces d'une surface de plancher **supérieure à 300 m<sup>2</sup>**, **100 %** de la surface de plancher construite sera affectée au stationnement.
  - Pour les autres activités, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

### **Article Ue.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- 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 espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m<sup>2</sup>** doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **4** emplacements de stationnement.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

### **Article Ue.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 Ue.15: Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions**

- Cet article n'est pas règlementé.

### **Article Ue.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 à urbaniser**

# **AU**

# Zone **AUa**

## **Caractère de la zone**

*« La zone AUa représente la délimitation des espaces voués à recevoir l'extension future du noyau villageois au quartier Le Pigeonnier, ainsi qu'à l'extension mesurée du hameau de La Souche.*

*Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme **stricte** dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, d'électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et permettre la poursuite de la densification urbaine envisagée.*

### **Extraits du rapport de présentation :**

*Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme qui devra :*

- respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant le quartier du Pigeonnier au village et l'extension du hameau de la Souche ;*
- réaliser une étude pré-opérationnelle permettant à la fois de déterminer le mode d'aménagement et les règles que les constructions devront respecter.*

*Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »*

### Article AUa.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol respectant les conditions suivantes :
  - Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à destination d'habitation.
  - Le changement de destination des constructions existantes.
  - Les piscines et leurs annexes, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction à destination d'habitation sur l'unité foncière.
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la topographie générale du site, la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.
  - Les clôtures faisant l'objet d'une déclaration préalable.
  - Toute intervention sur le patrimoine communal identifié sur les documents de graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir (*cf. document n°05 du PLU*). Le respect d'une marge de recul libre de toute construction et installation d'une largeur de **5 mètres**, vis-à-vis des continuums écologiques identifiés est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - A l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (*cf. document n°6 du PLU*).
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (*cf. annexe au règlement*).
    - Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de **20 mètres**, vis-à-vis des hauts de berge des cours d'eau ou des axes de talweg pour les vallons secs, est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas règlementé.

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

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier du Pigeonnier au village et l'extension du hameau de la Souche

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

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier du Pigeonnier au village et l'extension du hameau de la Souche

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

- Cet article n'est pas règlementé.

**Article AUa.9 : Emprise au sol des constructions**

- Cet article n'est pas règlementé.

**Article AUa.10 : Hauteur maximale des constructions**

- Cet article n'est pas règlementé.

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

- Cet article n'est pas règlementé.

**Article AUa.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Cet article n'est pas règlementé.

**Article AUa.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier du Pigeonnier au village et l'extension du hameau de la Souche

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

- Cet article n'est pas règlementé.

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

- Cet article n'est pas règlementé.

## **Titre 4: Dispositions applicables aux zones agricoles**

# **A**

# Zone **A**

## **Caractère de la zone**

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

*Dans cette zone, seules peuvent être autorisées:  
les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole  
et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dès lors elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces et paysages de montagne.*

**Extraits du rapport de  
présentation :**

*Certains bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, identifiés aux documents graphiques, pourront faire l'objet d'un changement de destination.*

*La zone A comporte 2 secteurs :*

- **Secteur Ap** : délimitant les espaces agricoles protégés pour raisons paysagères ;
- **Secteur Ai** : délimite les espaces agricoles situés en zone inondable et soumis à des restrictions. »

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

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A.2.
- L'extraction de terre végétale, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits.
- Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits.

### Dans le secteur Ap :

- Toutes constructions et installations nouvelles sont interdites, Les affouillements, exhaussements de sol et remblais sont interdits.

### Dans le secteur Ai :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont également interdites :
  - Les ouvrages susceptibles de faire obstacle au libre écoulement des eaux.
  - Les établissements recevant du public (ERP).
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

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

### *Dispositions générales*

- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de **30 mètres**, vis-à-vis des hauts de berge des cours d'eau ou des axes de talweg pour les vallons secs, est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Le maintien d'une bande de minimum **5 mètres** de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges est obligatoire. Cette largeur prend en compte la largeur des chemins ou des ripisylves longeant le cours d'eau, à compléter le cas échéant par une bande enherbée pour atteindre au minimum **5 mètres** de large au total.
- Toute intervention sur le patrimoine communal identifié sur les documents de graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir (cf. document n°05 du PLU). Le respect d'une marge de recul libre de toute construction et installation d'une largeur de **10 mètres**, vis-à-vis des continuums écologiques identifiés est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Conformément à l'article R.123-11, h) et i) du code de l'urbanisme, les zones humides constituant des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes et bleues sur le territoire, doivent impérativement être conservées, sauf impossibilité technique démontrée. Il n'est pas autorisé de les remblayer, de les déblayer, de les drainer.
  - Conformément à l'article R.123-11, h) et i) du code de l'urbanisme, les haies existantes, constituant des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes sur le territoire, doivent impérativement être conservées, sauf impossibilité technique démontrée. En cas de destruction, tout linéaire d'arbre supprimé devra être replanté et cette plantation ne devra pas être mono spécifique ; les essences à planter, d'origine locale, devront strictement être adaptées au milieu.

- Conformément à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- A l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (cf. document n°6 du PLU).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. annexe au règlement).

### ***Dispositions particulières***

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

#### **En zone A :**

- sont autorisés à condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères annexés au règlement) :
  - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
  - Les constructions à destination d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc...), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de **300 m<sup>2</sup>** (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.
  - Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos...)
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Peuvent être autorisés les aménagements suivants, pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :
  - L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
  - L'accueil de campeurs, dans la limite de **6** emplacements et de **20** campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de **3** mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

- À condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole, sont autorisés :
  - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
  - Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à **2 mètres**.
- À condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics, les installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les bâtiments désignés en annexe du présent règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination (habitation ou dans un but de développement de l'agritourisme) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
  - Le projet de changement de destination pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières, par référence à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.
- Les équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation en zone agricole sans porter atteinte au caractère de la zone.
- Les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire. L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est admise, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'Urbanisme, et dans le respect des préconisations concernant les zones à risques.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (conformément à l'article L.111-3 alinéa 2 du code de l'urbanisme). Ce bâtiment est identifié sur les documents graphiques et répertorié en annexes au présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements du sol à la double condition :
  - d'être nécessaires à l'exploitation agricole,
  - que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à **2 mètres**.
- Sont autorisés pour les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas directement liées et nécessaire à une exploitation agricole :
  - les travaux confortatifs, la réhabilitation, l'extension de **30%** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que la surface de plancher maximale totale, extension comprise, ne dépasse pas **300 m<sup>2</sup>** ;
  - les annexes (piscines, locaux techniques...) qui sont réalisées dans zone d'implantation limitée à un rayon de **50 mètres** à compter à partir des bords extérieurs de la construction principale.

**Dans le secteur Ap :**

- Sont autorisés, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics, les installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

**Dans le secteur Ai :**

- Sont autorisés les occupations et utilisations du sol à l'article A.2, sous réserve de réduire ou de ne pas aggraver la vulnérabilité en prenant des mesures adaptées telles que :
  - ne pas créer ou aménager de sous-sols ;
  - ne pas aménager de pièce de sommeil en rez-de-chaussée ;
  - mettre en place une zone refuge *(cf. lexique annexé au règlement)*;
  - surélever à 2,50 mètres, par rapport au terrain naturel, les planchers habitables destinés à supporter les personnes et les biens sensibles ;
  - mettre en place un vide sanitaire, système d'obturation en période de crue, un circuit d'alimentation électrique adapté et toute mesure adaptée de réduction de la vulnérabilité de la construction. ;
  - assurer une desserte accessible aux véhicules de secours en cas de crue ;
  - empêcher les matériaux stockés d'être emportés en cas de crue ;
  - rendre les clôtures hydrauliquement transparentes (cf. lexique annexé au règlement) ;
  - surélever des bâtiments existants ;
  - mettre en sécurité les bâtiments existants.

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

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

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

***Eau potable***

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

### **Assainissement**

- Le réseau public d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

### **Eaux de piscines**

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

### **Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée. Les citernes de récupération des eaux de pluies seront :
  - soit dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrées suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon ;
  - dans tous les cas elles devront être déclarées au service de l'eau en mairie.

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

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

### **Article A.5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

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

## **Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale :
  - **15 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales;
  - **10 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme existante ou projetée doit être respectée.
- Les clôtures doivent respecter un recul de **2 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
- A l'exception des portails automatisés, les portails seront implantés en recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
- Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à destination d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.
- Toutefois sont autorisées :
  - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
  - La construction des piscines couvertes ou non doit respecter un recul de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.
  - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

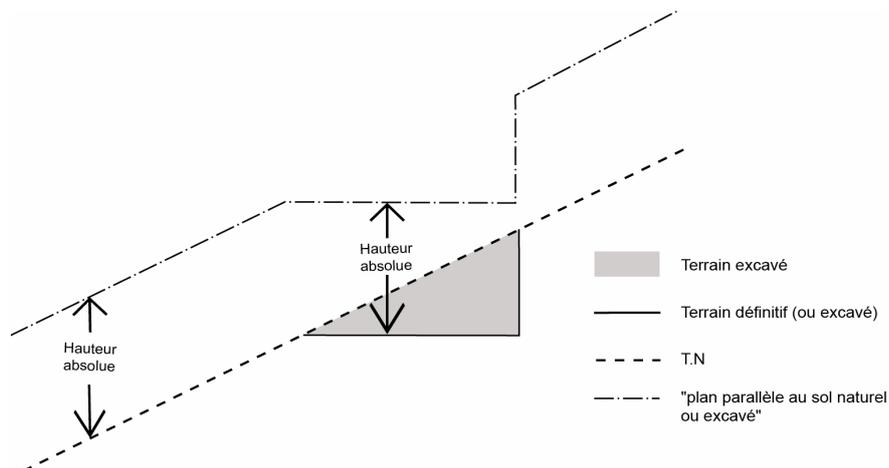
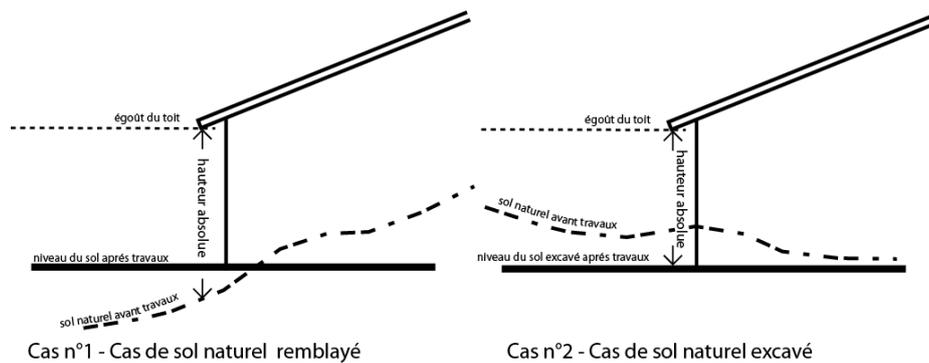
## **Article A.9 : Emprise au sol des constructions**

- Cet article n'est pas réglementé.

## Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

### Conditions de mesure

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



### Hauteur absolue

- La hauteur des constructions à destination d'habitation définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder **5 mètres** à l'égoût du toit et **8 mètres** au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- Ne sont pas soumis à cette règle :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
  - les reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

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

### *Dispositions générales*

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### *Dispositions particulières*

*(cf. annexe au règlement : Fiches explicatives pour l'architecture et les arts de bâtir traditionnels dans le Verdon)*

#### Clôtures

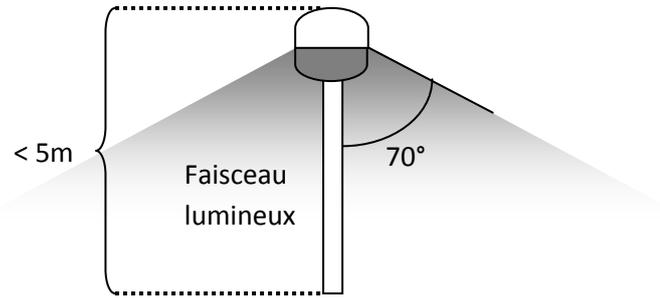
- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres**.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de **40 cm**), enduite ou en pierre sèche, et elles seront doublées de haie vive de chaque côté.
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre sèche.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- A l'exception des portails automatisés, les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

#### Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

- Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.
- Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.
- Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

### Éclairages publics

- Les éclairages publics, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, 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 A.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Cet article n'est pas réglementé.

### **Article A.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- 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 aires de stationnement d'une **superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>** doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **4** emplacements de stationnement.
- Conformément à l'article R123-11, h) du code de l'urbanisme, les haies identifiées aux documents graphiques (*cf. documents n°5 du PLU*), constituant des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, doivent impérativement être conservées, sauf impossibilité technique démontrée. En cas de destruction, tout linéaire d'arbre supprimé devra être replanté et cette plantation ne devra pas être mono spécifique ; les essences à planter, d'origine locale, devront strictement être adaptées au milieu.
- Les espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucune construction à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.

### **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**

- Cet article n'est pas réglementé.

## **Titre 5: Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières**

**N**

# Zone **N**

## *Caractère de la zone*

### **Extraits du rapport de présentation :**

*« La zone N représente la délimitation des zones naturelles à protéger notamment en raison du caractère des espaces naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétiques, historiques ou écologiques.*

*Elle comporte 1 secteur :*

- **Secteur Ni** : *délimite les espaces de la zone naturelle et forestière situés en zone inondable et soumise à des restrictions.*

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

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
  - Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
  - Le camping hors des terrains aménagés.
  - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
  - Les habitations légères de loisirs.
  - Les dépôts de matériaux.
  - Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
  - Les parcs d'attraction.
  - L'extraction de terre.
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

### Dans le secteur Ni :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont également interdites :
  - Les ouvrages susceptibles de faire obstacle au libre écoulement des eaux.
  - Les établissements recevant du public (ERP).
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

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

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :
  - Les bâtiments ou installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles, telles que définies en annexes, et sylvicoles existantes ou à créer.
  - Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet de travaux confortatifs, d'une extension de **30%** de la surface de plancher et d'annexes, sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse **300 m<sup>2</sup>** ; dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette autorisation d'agrandissement n'est pas renouvelable. La zone d'implantation des annexes est limitée à un rayon de **50 mètres** à compter à partir des bords extérieurs de la construction principale.
  - Les piscines et locaux techniques qui sont réalisés en extension des constructions existantes.
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
  - La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (conformément à l'article L.111-3 alinéa 2 du code de l'urbanisme). Ce bâtiment est identifié sur les documents graphiques et répertorié en annexes du présent règlement.
  - Au titre de l'article L.123-1-5, la construction dite du « Cochonnier » située dans l'emplacement réservé au quartier de Saint Didier et repérée aux documents graphiques peut faire l'objet d'une rénovation ou d'une réhabilitation, voire d'un changement de destination à condition de présenter un caractère de service public ou d'intérêt collectif.

- Au titre de l'article L.123-1-5 la construction située au lieu-dit l'Adrech d'Endosse repérée aux documents graphiques peut faire l'objet d'un changement de destination.
- Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée. De même les articles 5 et 9 ne s'appliquent pas pour les ouvrages de distribution électrique.
- Toute intervention sur le patrimoine communal identifié sur les documents de graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir (*cf. document n°05 du PLU*). De plus, la restauration des éléments du patrimoine culturel ou historique doit être réalisée sans modification de volume, sans dénaturer l'édifice et dans le respect des savoir-faire traditionnels. Le respect d'une marge de recul libre de toute construction et installation d'une largeur de **10 mètres**, vis-à-vis des continuums écologiques identifiés est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de **30 mètres**, vis-à-vis des hauts de berge des cours d'eau ou des axes de talweg pour les vallons secs, est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le projet de changement de destination, de construction ou d'aménagement pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières, par référence à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient directement liés et nécessaires au besoin de l'exploitation telle que définie en annexe ou à la vocation autorisée par le règlement de zone.
- A l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (*cf. document n°6 du PLU*).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (*cf. annexe au règlement*).

**Dans le secteur Ni :**

- Sont autorisés les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N.2, sous réserve de réduire ou de ne pas aggraver la vulnérabilité en prenant des mesures adaptées telles que :
  - ne pas créer ou aménager de sous-sols ;
  - ne pas aménager de pièce de sommeil en rez-de-chaussée ;
  - mettre en place une zone refuge (*cf. lexique annexé au règlement*) ;
  - surélever à **2,50 mètres**, par rapport au terrain naturel, les planchers habitables destinés à supporter les personnes et les biens sensibles ;

- mettre en place un vide sanitaire, système d'obturation en période de crue, un circuit d'alimentation électrique adapté et toute mesure adaptée de réduction de la vulnérabilité de la construction ;
- assurer une desserte accessible aux véhicules de secours en cas de crue ;
- empêcher les matériaux stockés d'être emportés en cas de crue ;
- rendre les clôtures hydrauliquement transparentes (cf. lexique annexé au règlement) ;
- surélever des bâtiments existants ;
- mettre en sécurité les bâtiments existants.

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

#### **Voirie**

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

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

#### **Eau potable**

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En cas d'impossibilité technique et avérée de raccordement au réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N.2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

### **Assainissement**

- L'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

### **Eaux de piscines**

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

### **Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée. Les citernes de récupération des eaux de pluies seront :
  - soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrées suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon ;
  - dans tous les cas elles devront être déclarées au service de l'eau en mairie.

### **Citernes**

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gazoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ou enterrées.

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

- En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article N.1, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone sont interdits.
- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

### **Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

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

### **Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale :
  - **15 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales.
  - **5 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
  - **5 mètres** de l'emprise des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.
  - Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme existante ou projetée doit être respectée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.
- La construction des piscines couvertes ou non doit respecter un recul de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.
- Toutefois sont autorisées :
  - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de **4 mètres** des constructions existantes.
- Les annexes doivent, sauf impératif ou impossibilité d'ordre technique, être implantées en contiguïté, ou dans le périmètre immédiat des bâtiments principaux, en respectant alors une distance minimale de **4 mètres**.

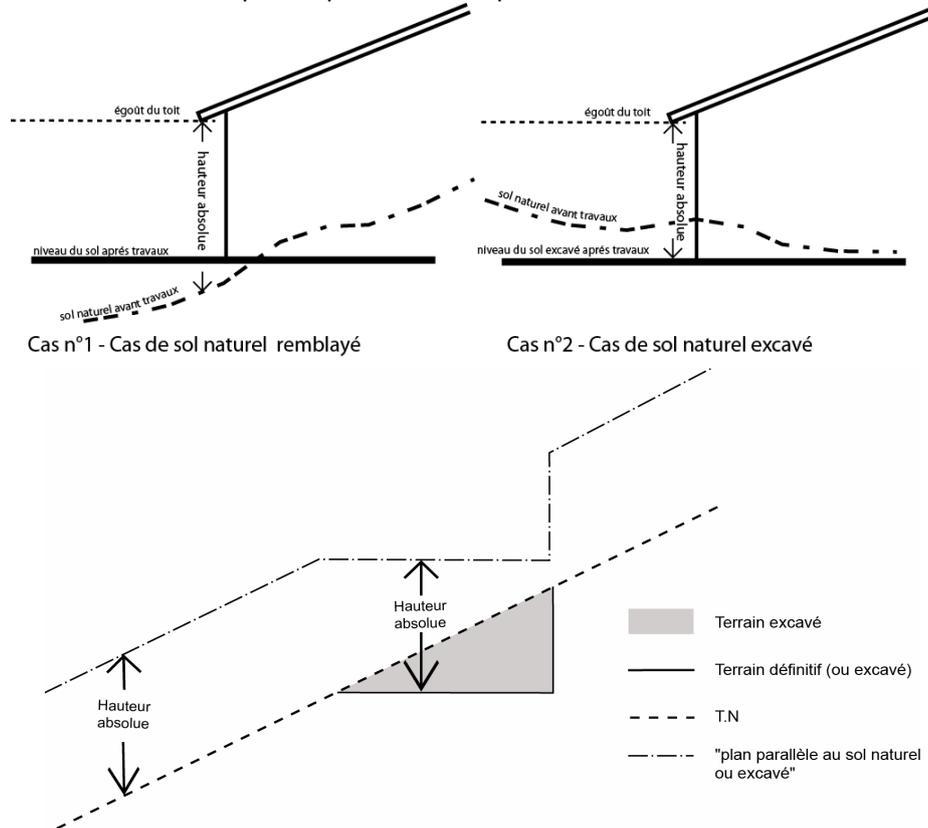
### **Article N.9 : Emprise au sol des constructions**

- Cet article n'est pas réglementé.

## Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

### Conditions de mesure

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



### Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

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

### Dispositions générales

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

## Dispositions particulières

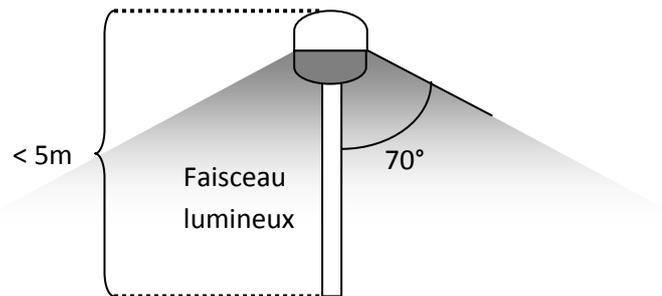
(cf. annexe au règlement : Fiches explicatives pour l'architecture et les arts de bâtir traditionnels dans le Verdon)

### Clôtures

- Seules les clôtures grillagées, éventuellement sur soubassement, sont autorisées.

### Éclairages publics

- Les éclairages publics, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, 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 N.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

## Article N.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- 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 abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Les aires de stationnement d'une **superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>** doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **4** emplacements de stationnement.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

**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**

- Cet article n'est pas réglementé.

# Zone **Nm**

## *Caractère de la zone*

**Extraits du rapport de  
présentation :**

*« La zone Nm délimite l'intégralité de la partie du territoire communal couverte par le Camp militaire de Canjuers. Du fait de leurs caractères principaux d'espaces et milieux naturels, ces vastes étendues ont été classées en zone naturelle et forestière indicée « m » pour marquer le lien avec l'activité militaire.*

*Elle comporte 1 secteur :*

- **Secteur Nmi** : correspondant à la délimitation des zones inondables et soumis à des restrictions.

## Article Nm.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article Nm.2.

### Dans le secteur Nmi :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont également interdites :
  - Les ouvrages susceptibles de faire obstacle au libre écoulement des eaux.
  - Les Établissements Recevant du Public (ERP).
  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

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

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - Toutes les occupations et installations, classées ou non, et modes particuliers d'utilisation du sol nécessaires au bon fonctionnement du service public militaire.
  - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - Toute intervention sur le patrimoine communal identifié sur les documents de graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir (cf. document n°05 du PLU). Le respect d'une marge de recul libre de toute construction et installation d'une largeur de **10 mètres**, vis-à-vis des continuums écologiques identifiés est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - A l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (cf. document n°6 du PLU).
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. annexe au règlement).

### Dans le secteur Nmi :

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article Nmi.2, sous réserve de réduire ou de ne pas aggraver la vulnérabilité en prenant des mesures adaptées telles que :
  - ne pas créer ou aménager de sous-sols ;
  - mettre en place une zone refuge (cf. lexique annexé au règlement) ;
  - surélever à 2,50 mètres, par rapport au terrain naturel, les planchers habitables destinés à supporter les personnes et les biens sensibles ;
  - mettre en place un vide sanitaire, système d'obturation en période de crue, un circuit d'alimentation électrique adapté et toute mesure adaptée de réduction de la vulnérabilité de la construction ;
  - assurer une desserte accessible aux véhicules de secours en cas de crue ;
  - empêcher les matériaux stockés d'être emportés en cas de crue ;
  - rendre les clôtures hydrauliquement transparentes (cf. lexique annexé au règlement) ;
  - surélever des bâtiments existants ;
  - mettre en sécurité les bâtiments existants.

**Article Nm.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 réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins :
  - **15 mètres** de l'axe des routes départementales
  - **5 mètres** de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

**Article Nm.9 : Emprise au sol des constructions**

- Cet article n'est pas réglementé.

**Article Nm.10 : Hauteur maximale des constructions**

- Cet article n'est pas réglementé.

**Article Nm.11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

- Cet article n'est pas réglementé.

**Article Nm.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Cet article n'est pas réglementé.

**Article Nm.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

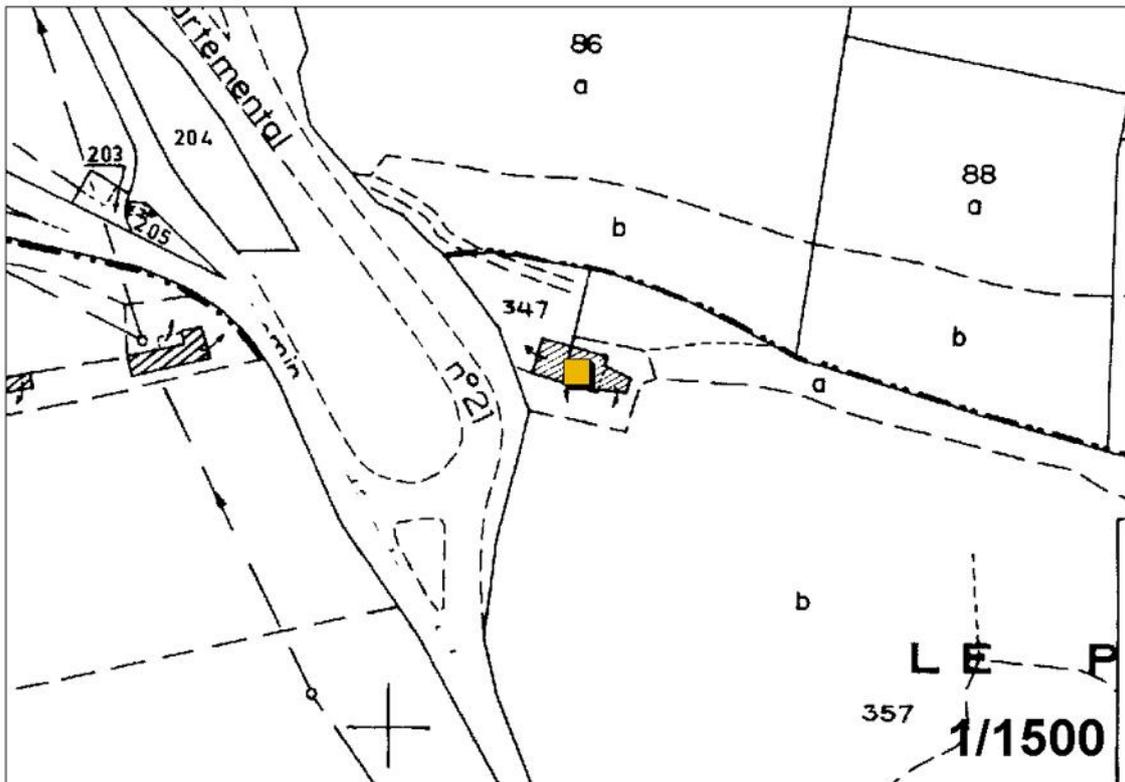
**Article Nm.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Cet article n'est pas réglementé.

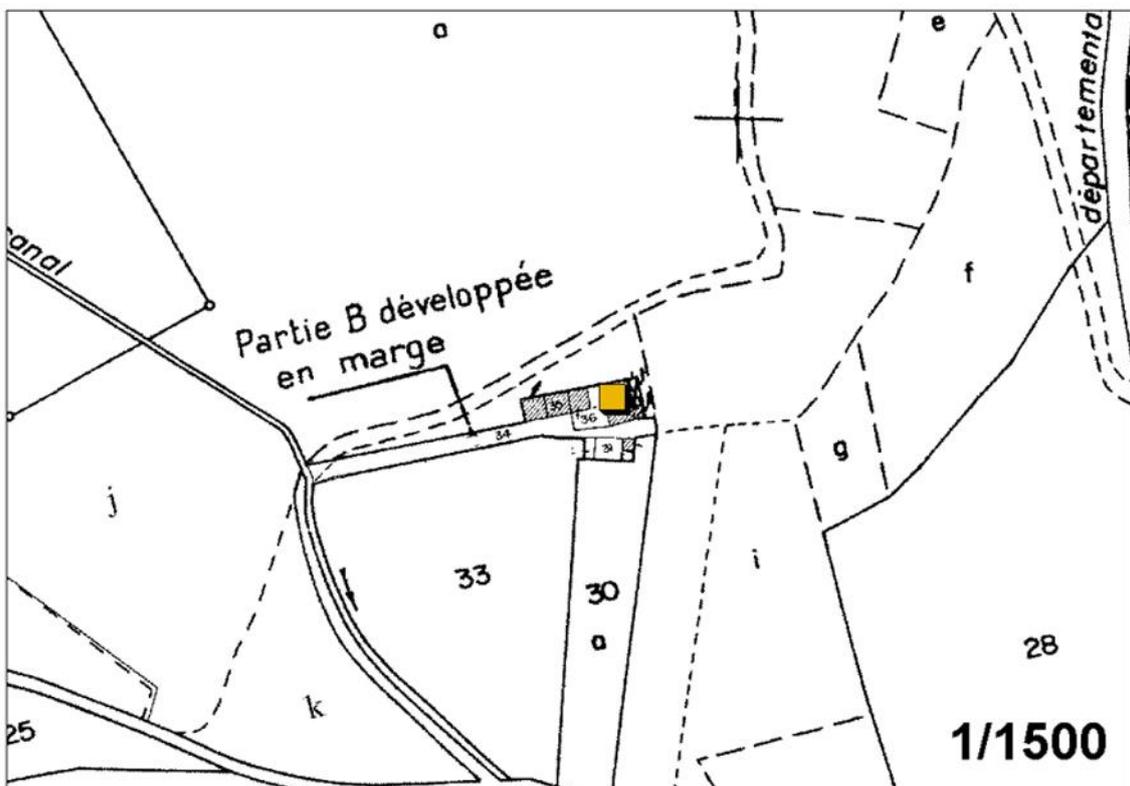
## **Titre 6: Annexes au règlement**

**Annexe n°1 :** Identification de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments en application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.

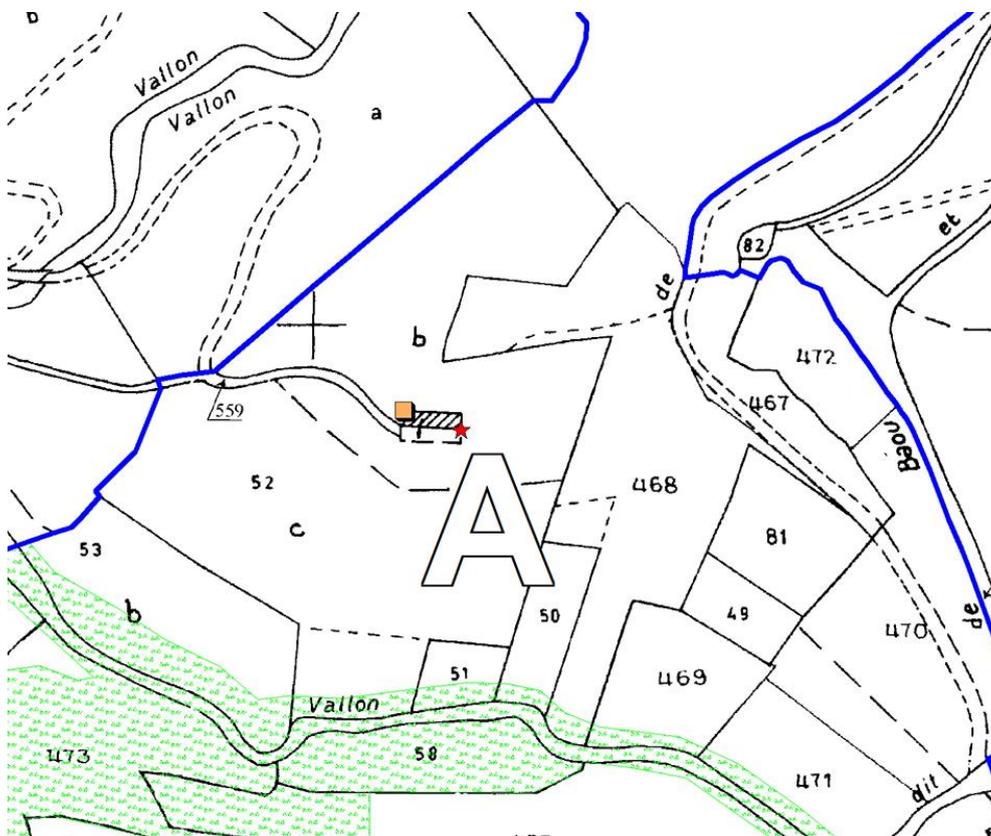
**Le Pigeonnier (Village de Comps)**



**Bâtiment au lieu-dit Arouas (hameau de Jabron)**



**Bâtiment au lieu-dit Cuiros (Domaine de Cuiros)**

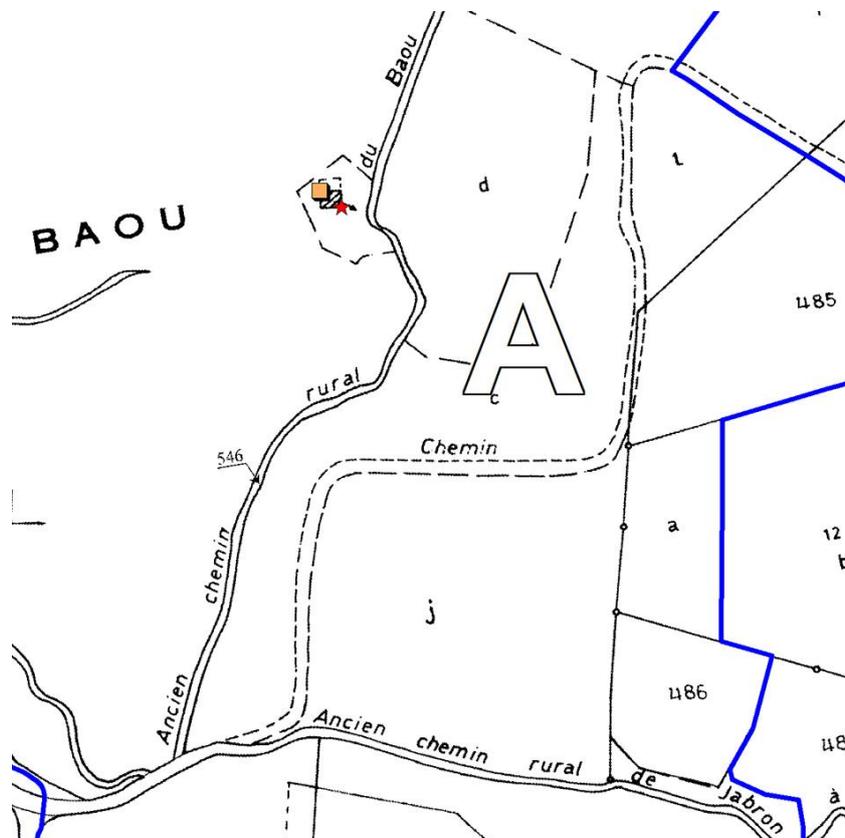


**Bâtiment au lieu-dit Baou (Domaine de Cuiros)**

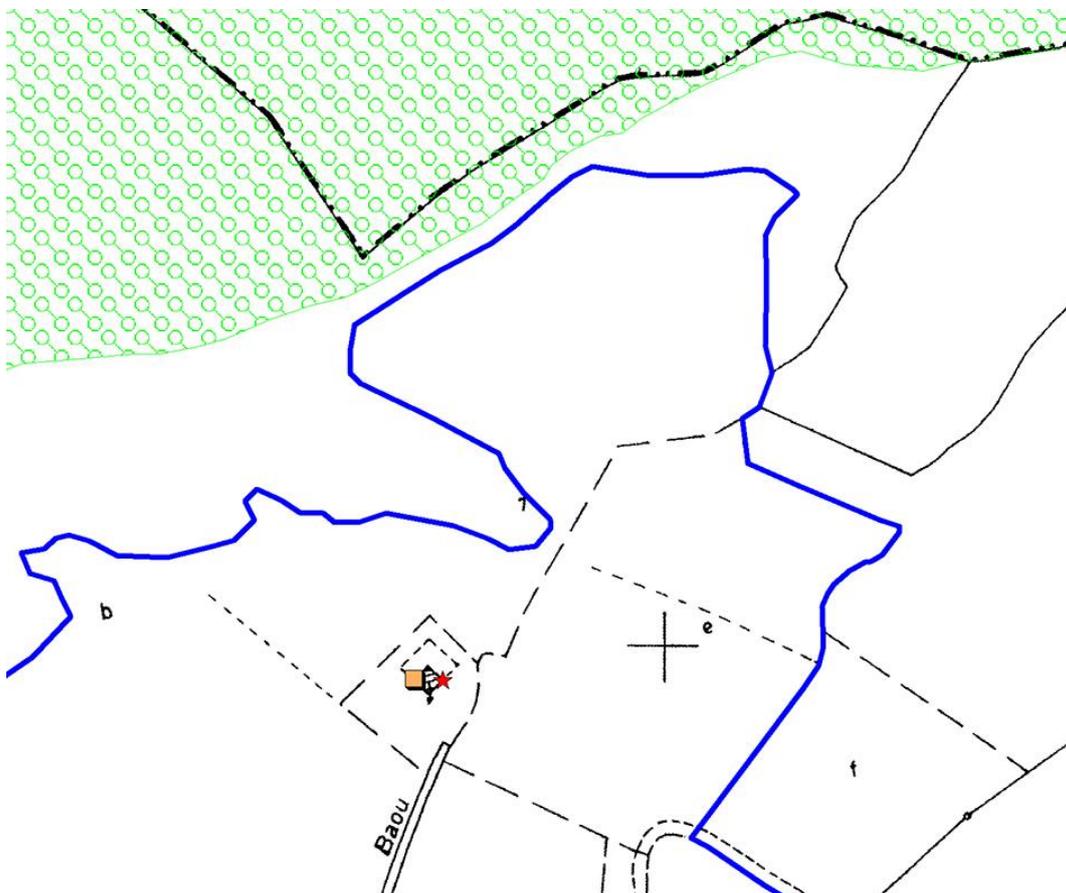


— FACADE SUD —

BAT N°2  
Lieu-dit "BAOU"

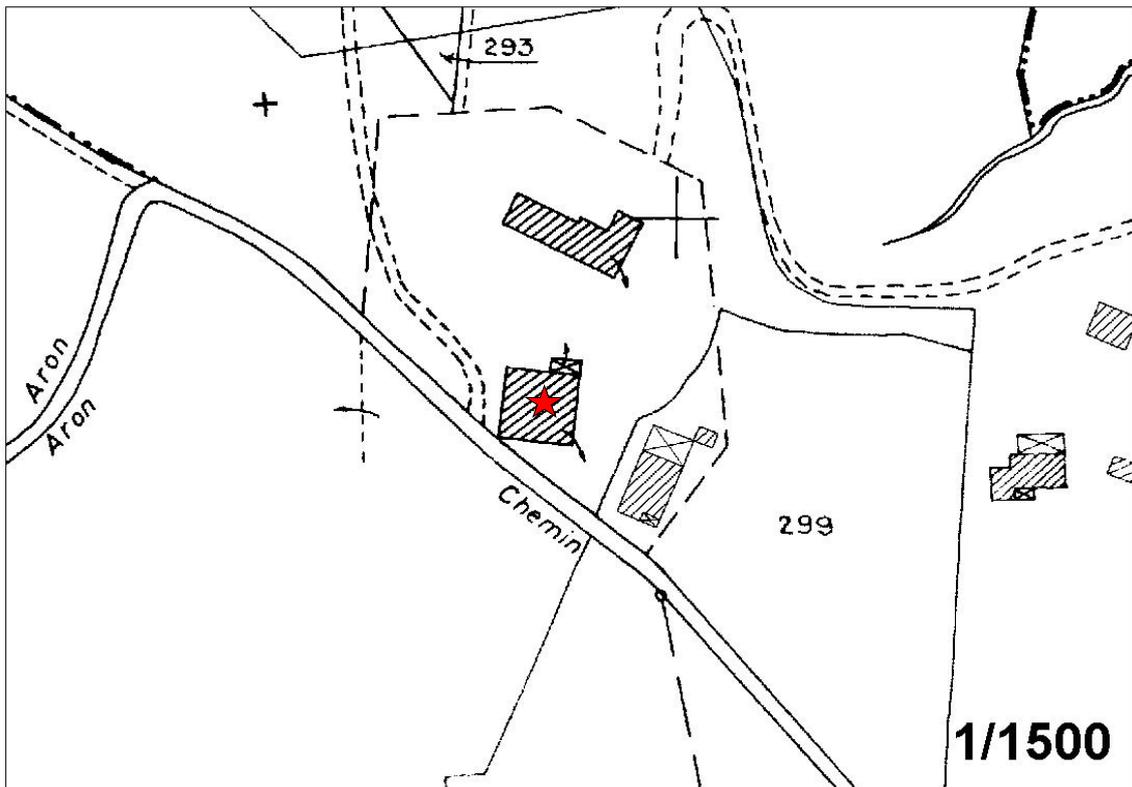


**Bâtiment au lieu-dit Baou (Domaine de Cuiros)**

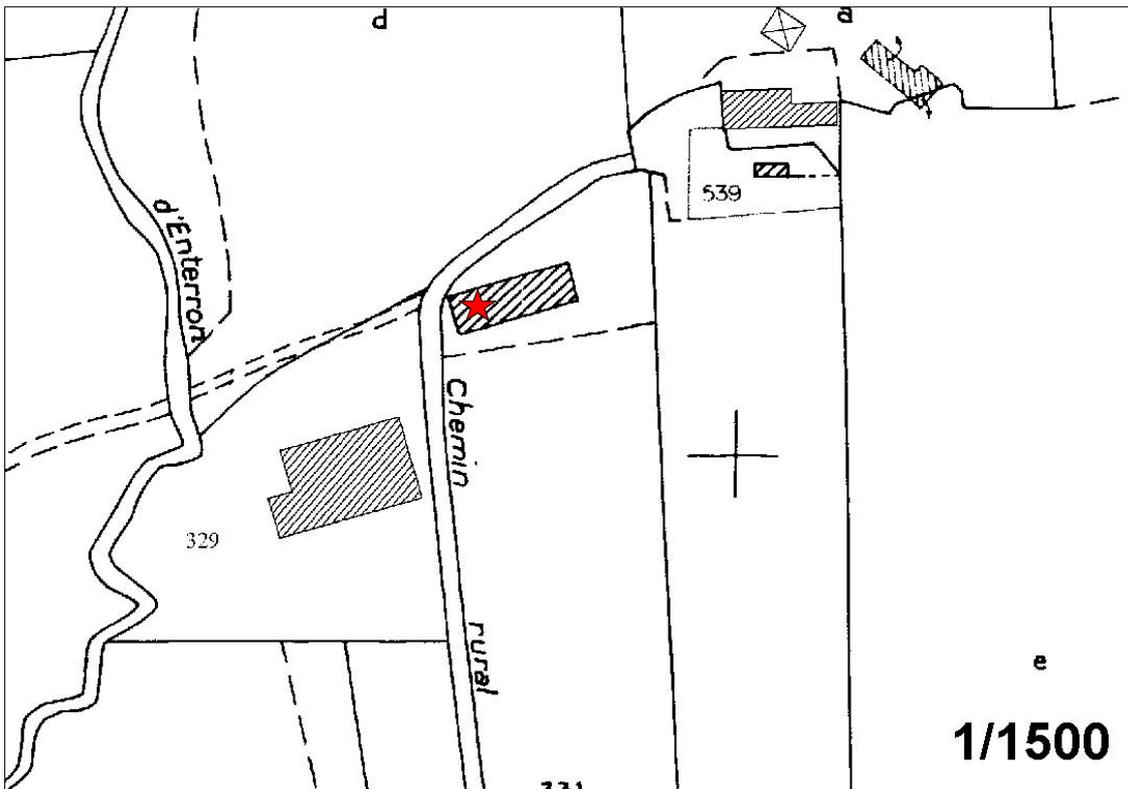


**Annexe n°2 : Désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.**

**Campagne d'Aron**



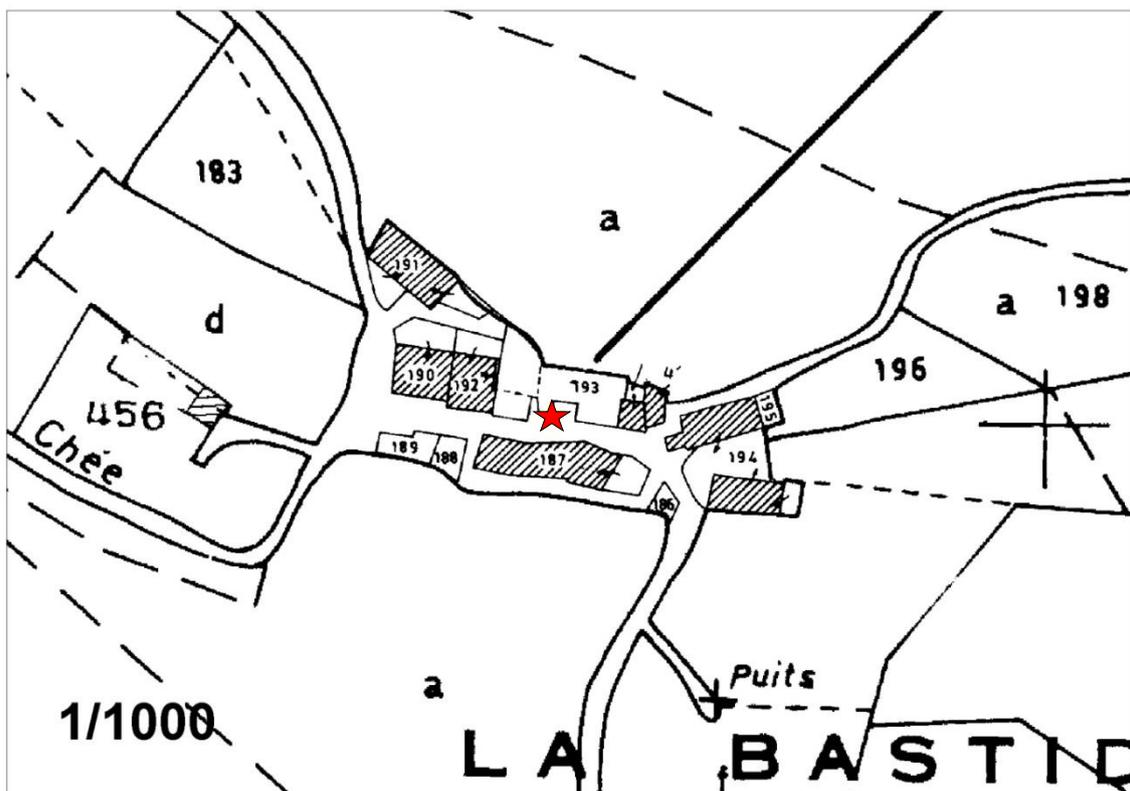
Clot d'Enterron



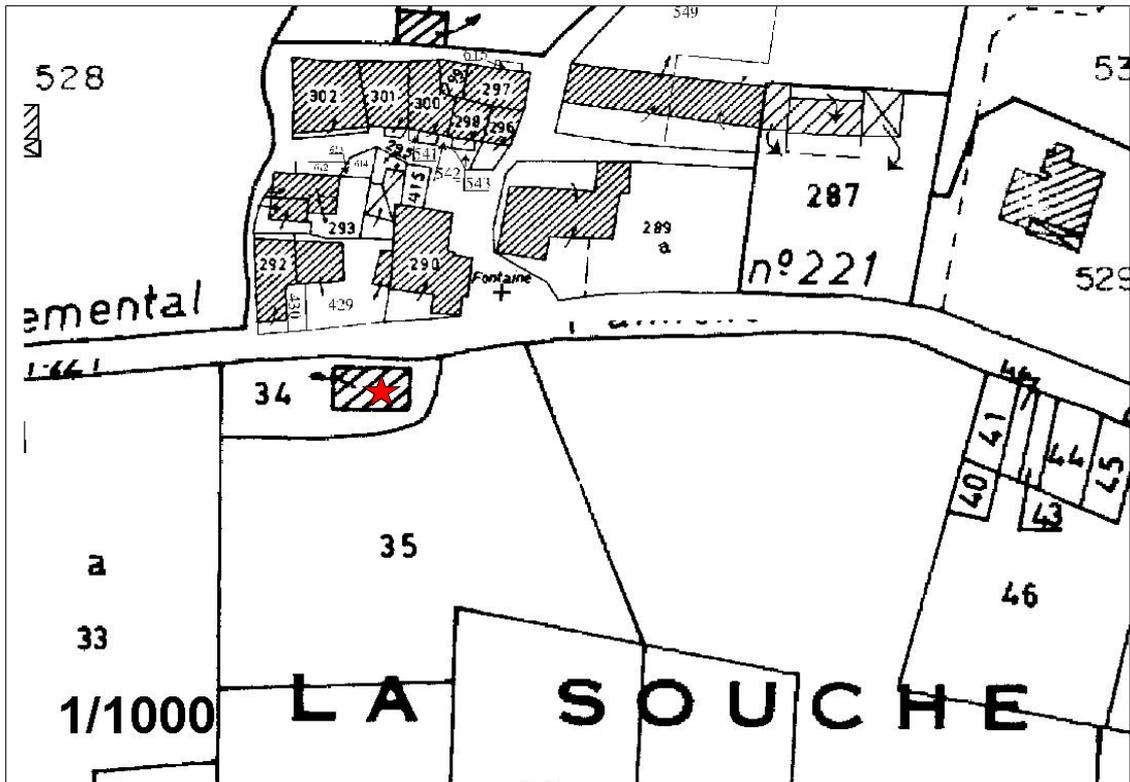
*L'Amandier*



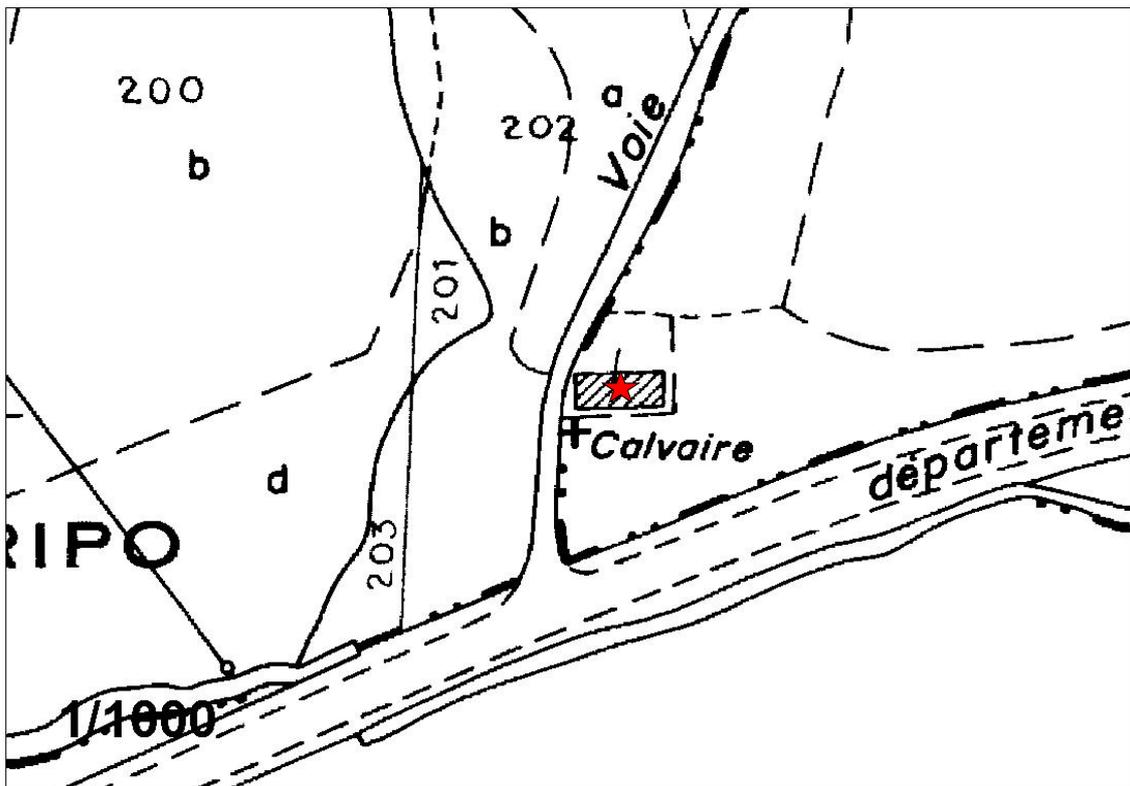
**Bâtiments du Hameau de Endosse (l'ensemble des bâtiments constituant le hameau)**



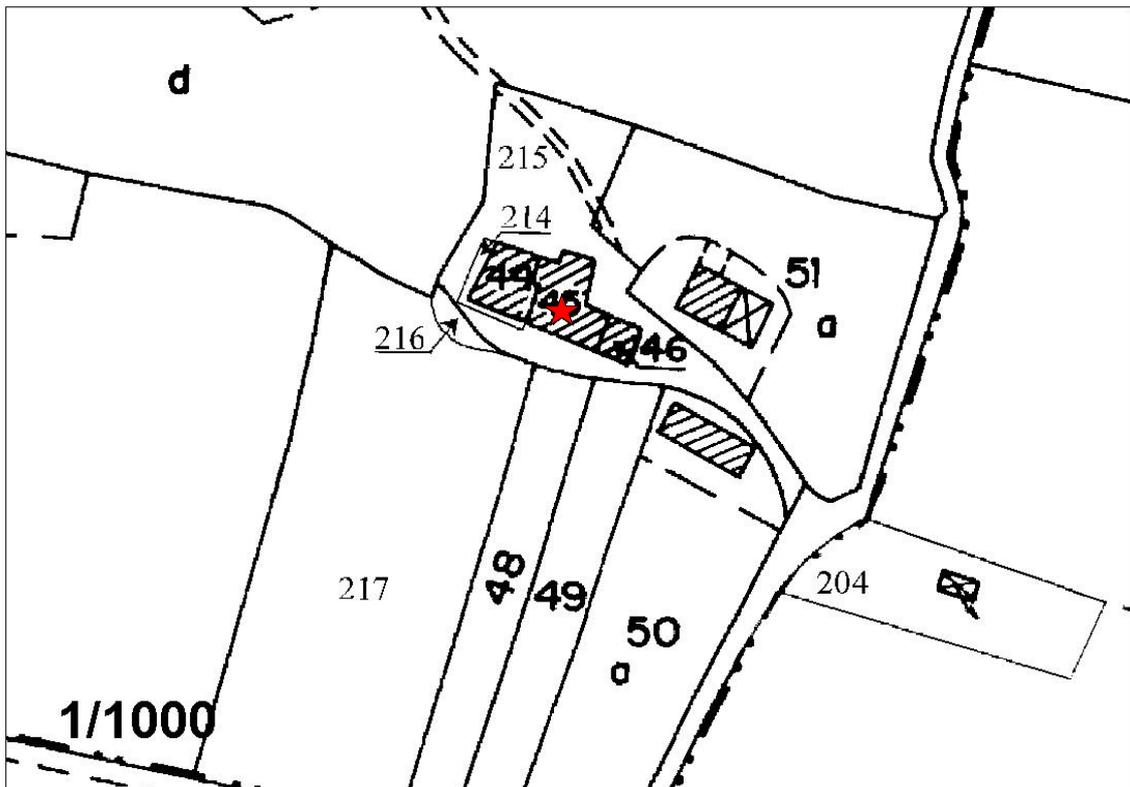
**Bâtiment au hameau de la Souche**



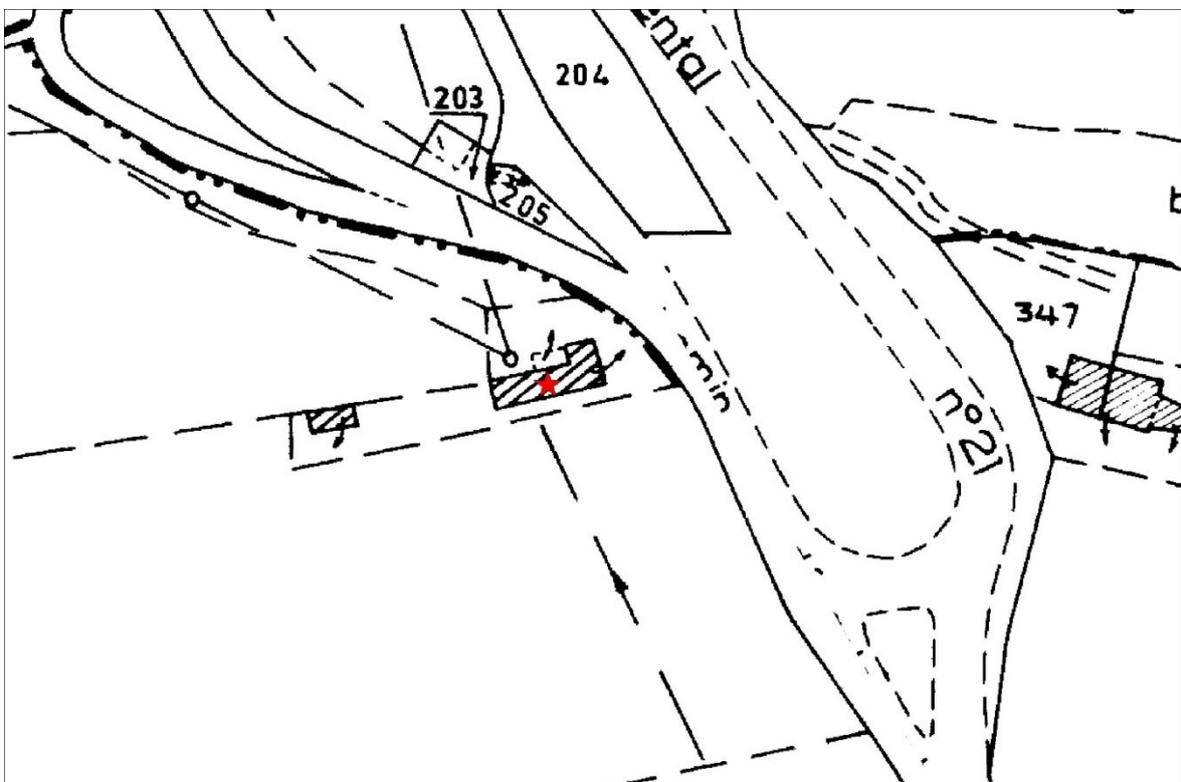
**Bâtiment au lieu-dit le Moulin d'Entripo**



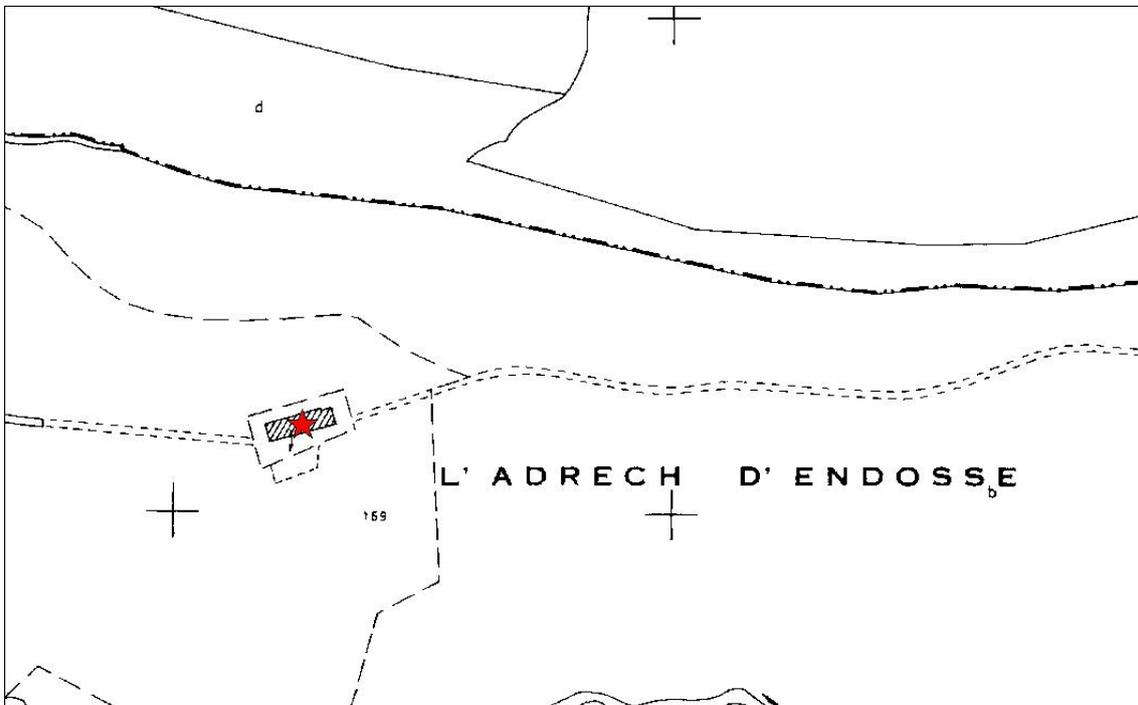
**Bâtiment au Hameau du Bas Don (corps de bâtiment)**



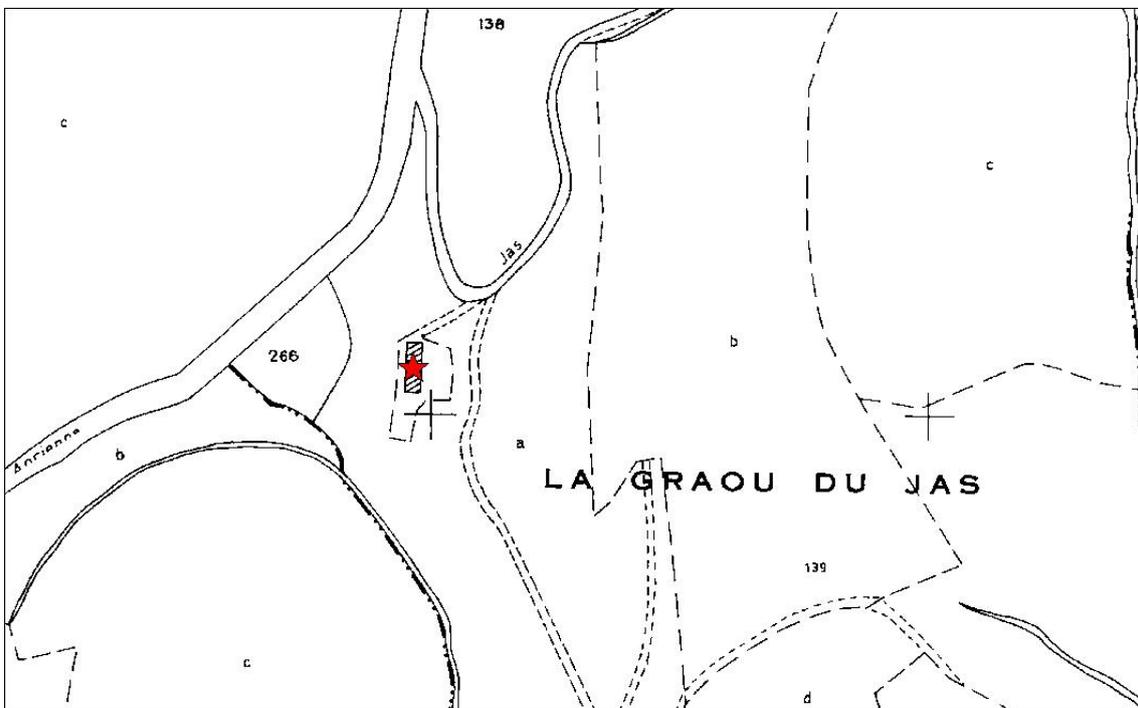
**Bâtiment dit du cochonnier (lieu-dit Les Pontets)**



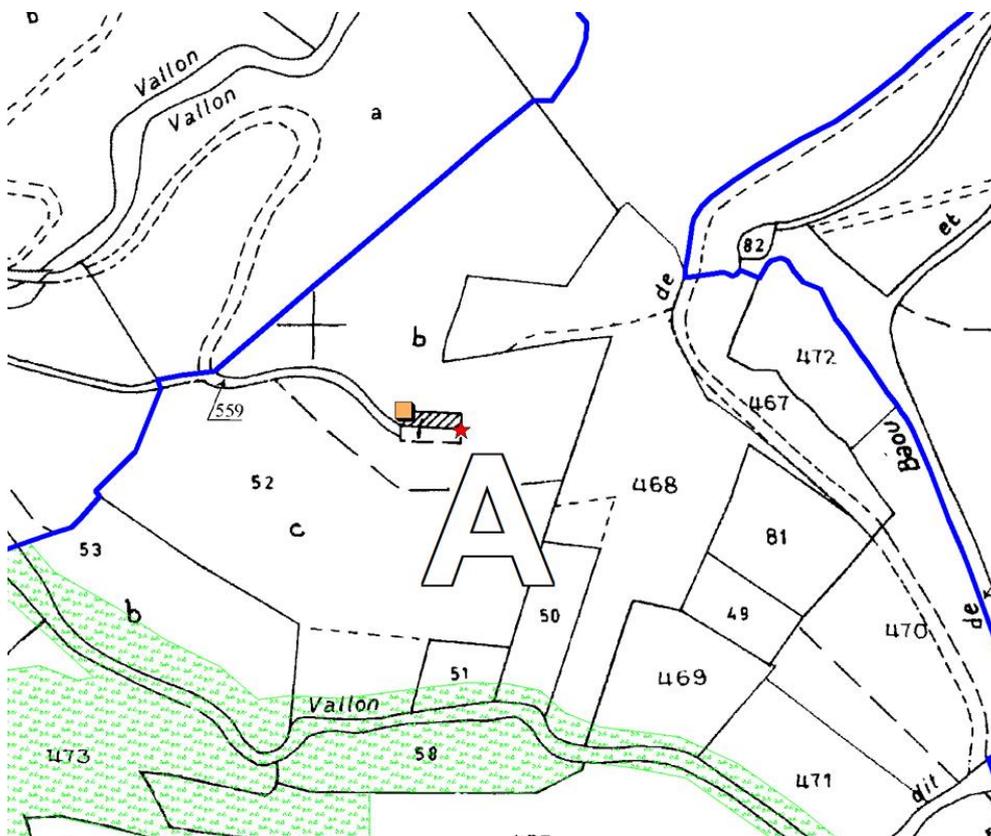
**Bâtiment d'Endosse (lieu-dit l'Adrech d'Endosse)**



**Bâtiment de Perdigon (lieux dit La Graou du Jas)**



**Bâtiment au lieu-dit Cuiros (Domaine de Cuiros)**

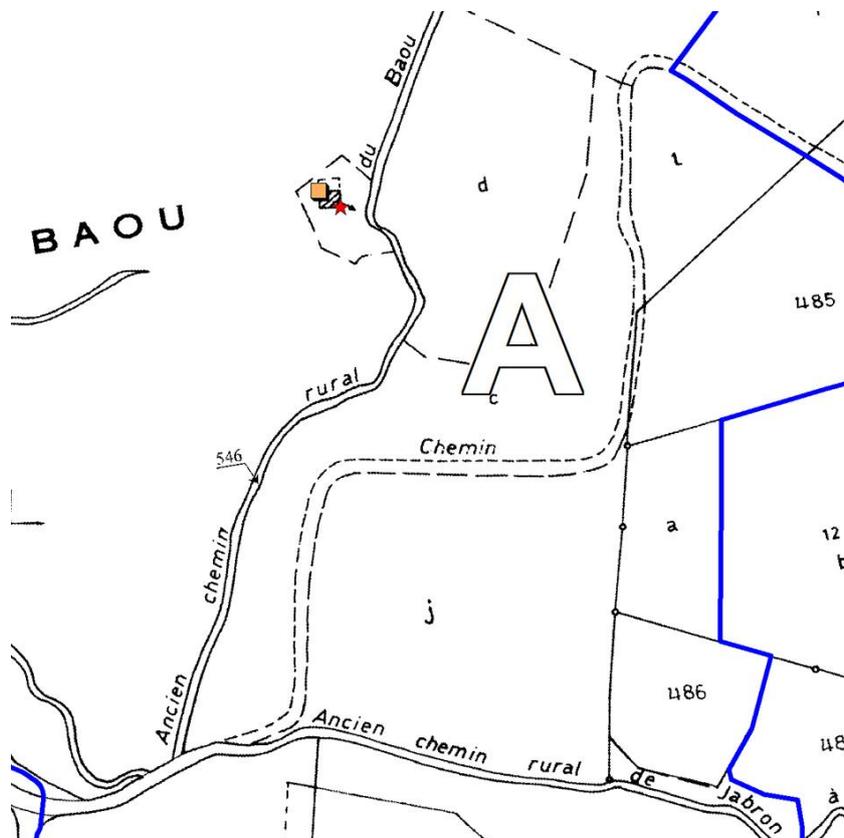


**Bâtiment au lieu-dit Baou (Domaine de Cuiros)**

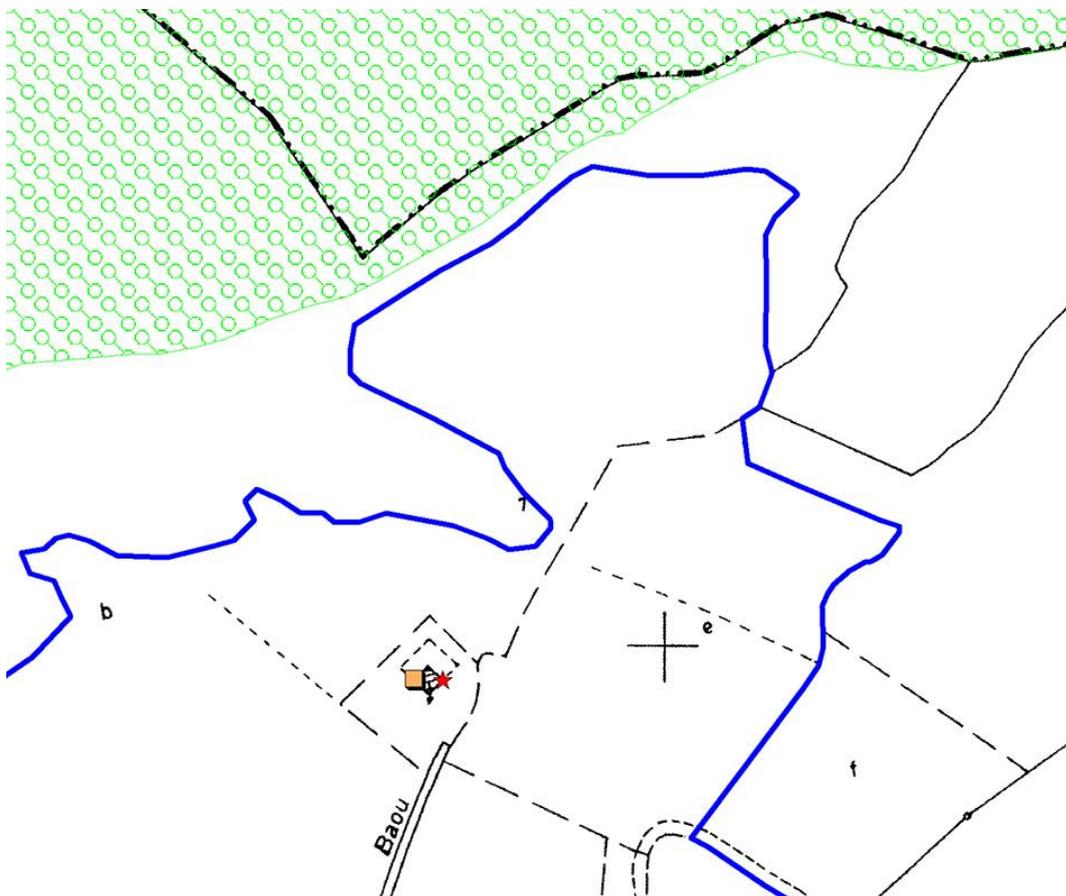


— FACADE SUD —

BAT N°2  
Lieu-dit "BAOU"



**Bâtiment au lieu-dit Baou (Domaine de Cuiros)**



## Annexe n°3 : 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 (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.
    - Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.
    - Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.
  
- **Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole :**
  - En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
  - La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.
  - Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.
  - Exemples de pièces à fournir :
    - Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
    - Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...).
    - Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

## Annexe n°4 : Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var



Direction  
départementale  
des territoires  
et de la mer  
du Var

Toulon, le

20 AVR. 2011

Service Environnement et Forêt  
Pôle Forêt DECT

ARRETE PREFECTORAL n° 322

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

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

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

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Environnement,

VU le Code Pénal,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARRETE :**

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

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

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

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

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

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

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

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

- Arbustes : tous les végétaux ligneux de moins de 3 m de haut
- Arbres : tous les végétaux ligneux d'une hauteur supérieure ou égale 3 m
- Houppiers : l'ensemble des branchages et feuillages d'un arbre ou d'un arbuste
- Bouquet : ensemble d'arbres ou d'arbustes dont les houppiers sont jointifs
- Glacis : zone exempte de végétation ligneuse (arbustes, troncs d'arbres) où la strate herbacée est maintenue rase.

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

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

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

Il doit être mené de façon respectueuse vis à vis :

- des espèces protégées dont la destruction est interdite,
- des végétaux à caractère patrimonial qui seront conservés de façon prioritaire dans le cadre du débroussaillage,
- des essences feuillues et résineuses, quelle que soit leur taille si elles sont nécessaires pour assurer la régénération ou le renouvellement du peuplement sans augmentation de densité de ce dernier, et susceptibles de devenir des arbres développant leur houppier à une hauteur supérieure à 3m de hauteur,
- de toutes les essences agricoles ou d'agrément régulièrement entretenues et au développement contenu.

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

1. Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de tout point des constructions et installations :
  - d'au moins 5 m pour les massifs en classe 1,
  - d'au moins 4 m pour les massifs en classe 2,
  - d'au moins 3 m pour les massifs en classe 3,
2. L'éloignement des houppiers les uns des autres d'au moins 3 m pour tous les massifs.  
Cette disposition s'entend avec possibilité de maintenir des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de 15 m, et des bouquets d'arbustes d'un diamètre maximal de 3m.
3. La suppression des arbustes en sous étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses indispensables pour assurer la régénération ou le renouvellement du peuplement quand ils s'avèrent nécessaires, maintenues en nombre limité et dans le respect des conditions définies à l'article 4.
4. L'élagage des arbres maintenus sur les 2/3 de leur hauteur jusqu'à une hauteur minimale de 2,50 m pour les sujets de plus de 4 m.
5. La coupe au niveau du sol de la végétation herbacée et ligneuse basse.
6. Le ratissage et l'élimination des feuilles et des aiguilles dans la zone des 20 m autour des constructions et installations et sur les toitures des bâtiments.
7. L'élimination des végétaux et morceaux de végétaux morts, ainsi que les rémanents de coupe et de débroussaillage dans le strict respect de la réglementation en vigueur.

8. Les haies non séparatives, assimilées à des bouquets d'arbres d'une longueur de 15 m maximum d'un seul tenant, doivent être distantes des constructions, installations et des autres ligneux,  
- d'au moins 5 m pour les massifs en classe 1,  
- d'au moins 4 m pour les massifs en classe 2,  
- d'au moins 3 m les massifs en classe 3,  
et avoir une épaisseur maximale de 2 m.

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

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

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

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

a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie (plate-forme).  
En outre, le Maire peut porter de cinquante jusqu'à à cent mètres l'obligation mentionnée ci-dessus par arrêté municipal.

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

c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L 311-1, L 315-1, L 322-2 et les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et à l'article L.444-1 du code de l'urbanisme (les ZAC, les lotissements les associations foncières urbaines, les terrains de camping et de caravanage, les Parcs Résidentiels de Loisir, les Habitations Légères de Loisir ou autres réalisations de même nature).

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

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

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

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

a) Dispositions applicables aux infrastructures routières et voies ferrées :

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

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

Le débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de :

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

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

Les largeurs et les modalités des obligations relatives aux réseaux autoroutiers et des routes nationales, départementales et autres voies ouvertes à la circulation publique pourront être modulés dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voirie. Ce document, qui sera présenté par le maître de l'ouvrage, devra être agréé, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

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

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

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

En application de l'article 7 alinéa a) ci dessus et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 26 mai 2010, le schéma global de débroussaillage du réseau des voies départementales actualisé présenté par le Conseil Général du VAR, et dont les modalités figurent en annexe 3 du présent arrêté, est agréé.

Les voies départementales sont classées en plusieurs catégories en fonction de l'intérêt qu'elles présentent pour la lutte contre les feux de forêt :

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

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

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

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

En application de l'article 6 alinéa a) ci dessus, et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 11 mai 2006, le plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier dans le département du VAR présenté par la société ESCOTA, dont les modalités figurent en annexe 4 du présent arrêté, est agréé en tant que schéma global d'aménagement de la voirie et fixe les obligations légales et modalités de débroussaillage s'appliquant le long du réseau autoroutier départemental.

d) Débroussaillage des lignes électriques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article 9** : Les propriétaires qui ne procèdent pas aux travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, ainsi que sur la totalité de la surface des terrains situés en zone urbaine, des terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels sont passibles d'une amende de 4<sup>ème</sup> classe (135 €).

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

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

Sans préjudice des dispositions de l'article L 2212-1 du code général des collectivités territoriales, le Maire assure le contrôle de l'exécution des obligations de l'article 6 du présent arrêté.

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

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

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

le Préfet  
  
Paul MOURIER

**Annexes :**

Annexe 1 : carte des groupes de massifs par sensibilité

Annexe 2 : liste des communes par classe de sensibilité



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

### ANNEXE 2

Classe de sensibilité	COMMUNES
Sensibilité modérée	AIGUINES
Sensibilité modérée	ARTIGNOSC SUR VERDON
Sensibilité modérée	BARGEME
Sensibilité modérée	BASTIDE (LA)
Sensibilité modérée	BAUDINARD SUR VERDON
Sensibilité modérée	BAUDIEN
Sensibilité modérée	BOURGUET(LE)
Sensibilité modérée	BRENON
Sensibilité modérée	CHATEAUVIEUX
Sensibilité modérée	COMPS SUR ARTUBY
Sensibilité modérée	MARTRE (LA)
Sensibilité modérée	MOISSAC-BELLEVUE
Sensibilité modérée	MONS
Sensibilité modérée	REGUSSE
Sensibilité modérée	ROQUE ESCLAPON (LA)
Sensibilité modérée	SALLES SUR VERDON (LES)
Sensibilité modérée	TRIGANCE
Sensibilité modérée	VERIGNON
Sensible	AMPUS
Sensible	ARTIGUES
Sensible	AUPS
Sensible	BANDOL
Sensible	BARGEMON
Sensible	BARJOLS
Sensible	BEAUSSET(LE)
Sensible	BELGENTIER
Sensible	BESSE SUR ISSOLE
Sensible	BRAS
Sensible	BRIGNOLES
Sensible	BRUE-AURIAK
Sensible	CABASSE
Sensible	CADIERE D'AZUR (LA)
Sensible	CALLAS
Sensible	CAMPS LA SOURCE
Sensible	CARCES
Sensible	CASTELET (LE)
Sensible	CELLE (LA)
Sensible	CHATEAUDOUBLE
Sensible	CHATEAUVERT

ANNEXE 2  
LISTE DES COMMUNES  
PAR CLASSE DE SENSIBILITE

Page 1/4

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

### ANNEXE 2

Sensible	CLAVIERS
Sensible	CORRENS
Sensible	COTIGNAC
Sensible	CUERS
Sensible	DRAGUIGNAN
Sensible	ENTRECASTEAUX
Sensible	ESPARRON DU VERDON
Sensible	EVENOS
Sensible	FARLEDE (LA)
Sensible	FAYENCE
Sensible	FIGANIERES
Sensible	FLASSANS SUR ISSOLE
Sensible	FLAYOSC
Sensible	FORCALQUEIRET
Sensible	FOX-AMPHOUX
Sensible	GARDE (LA)
Sensible	GAREOULT
Sensible	GINASSERVIS
Sensible	LORGUES
Sensible	MAZAUGUES
Sensible	MEOUNES LES MONTRIEUX
Sensible	MONFORT SUR ARGENS
Sensible	MONTFERRAT
Sensible	MONTMEYAN
Sensible	MOTTE (LA)
Sensible	NANS LES PINS
Sensible	NEOULES
Sensible	OLLIERES
Sensible	OLLIOULES
Sensible	PLAN D'AUPS STE BAUME
Sensible	PONTEVES
Sensible	POURCIEUX
Sensible	POURRIERES
Sensible	REVEST LES EAUX (LE)
Sensible	RIANS
Sensible	RIBOUX
Sensible	ROCBARON
Sensible	ROQUEBRUSSANNE (LA )
Sensible	ROUGIERS
Sensible	SAINT JULIEN LE MONTAGNIER
Sensible	SAINT MANDRIER SUR MER

ANNEXE 2  
LISTE DES COMMUNES  
PAR CLASSE DE SENSIBILITE

Page 2/4

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

**ANNEXE 2**

Sensible	SAINT-ANTONIN DU VAR
Sensible	SAINT-CYR SUR MER
Sensible	SAINT-MARTIN DE PALIERES
Sensible	SAINT-MAXIMIN LA STE BAUME
Sensible	SAINT-ZACHARIE
Sensible	SAINTE-ANASTASIE SUR ISSOLE
Sensible	SALERNES
Sensible	SANARY SUR MER
Sensible	SEILLANS
Sensible	SEILLONS SOURCE D'ARGENS
Sensible	SEYNE SUR MER (LA)
Sensible	SIGNES
Sensible	SILLANS LA CASCADE
Sensible	SIX FOURS LES PLAGES
Sensible	SOLLIES PONT
Sensible	SOLLIES TOUCAS
Sensible	SOLLIES VILLE
Sensible	TARADEAU
Sensible	TAVERNES
Sensible	THORONET (LE)
Sensible	TOULON
Sensible	TOURTOUR
Sensible	TOURVES
Sensible	TRANS EN PROVENCE
Sensible	VAL (LE)
Sensible	VALETTE DU VAR (LA)
Sensible	VARAGES
Sensible	VERDIERE (LA)
Sensible	VILLECROZE
Sensible	VINON SUR VERDON
Sensible	VINS SUR CARAMY
Très sensible	ADRETS DE L'ESTEREL (LES)
Très sensible	ARCS SUR ARGENS (LES)
Très sensible	BAGNOLS EN FORET
Très sensible	BORMES LES MIMOSAS
Très sensible	CALLIAN
Très sensible	CANNET DES MAURES (LE)
Très sensible	CARNOULES
Très sensible	CARQUEIRANNE
Très sensible	CAVALAIRE
Très sensible	COGOLIN

ANNEXE 2  
LISTE DES COMMUNES  
PAR CLASSE DE SENSIBILITE

Page 3/4

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

## ANNEXE 2

Très sensible	COLLOBRIERES
Très sensible	CRAU (LA)
Très sensible	CROIX VALMER (LA)
Très sensible	FREJUS
Très sensible	GARDE FREINET (LA)
Très sensible	GASSIN
Très sensible	GONFARON
Très sensible	GRIMAUD
Très sensible	HYERES
Très sensible	LAVANDOU (LE)
Très sensible	LONDE LES MAURES (LA)
Très sensible	LUC (LE)
Très sensible	MAYONS (LES)
Très sensible	MÔLE (LA)
Très sensible	MONTAUROUX
Très sensible	MUY (LE)
Très sensible	PIERREFEU
Très sensible	PIGNANS
Très sensible	PLAN DE LA TOUR
Très sensible	PRADET (LE)
Très sensible	PUGET SUR ARGENS
Très sensible	PUGET VILLE
Très sensible	RAMATUELLE
Très sensible	RAYOL-CANADEL / MER (LE )
Très sensible	ROQUEBRUNE SUR ARGENS
Très sensible	SAINT-PAUL EN FORET
Très sensible	SAINT-RAPHAEL
Très sensible	SAINT-TROPEZ
Très sensible	SAINTE-MAXIME
Très sensible	TANNERON
Très sensible	TOURRETTES
Très sensible	VIDAUBAN

ANNEXE 2  
LISTE DES COMMUNES  
PAR CLASSE DE SENSIBILITE

Page 4/4

## Annexe n°5 : Arrêté préfectoral portant dispense de déclaration des coupes d'arbres en EBC

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ARRETE

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

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

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

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

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

**Article 4** : Toutes les coupes qui ne répondent ni aux caractéristiques définies aux articles 1 à 3, ni à celles listées à l'article L 130.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 débroussailllement 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

3 0 AOUT 2012

Le PREFET



Paul MOURIER

## **Annexe n°6 : Fiches explicatives pour l'architecture et les arts de bâtir traditionnels dans le Verdon**

Ces fiches sont intégralement reportées pour permettre de bien apprécier la dimension architecturale spécifique présente dans le Verdon et, surtout, de s'en inspirer sans modération afin d'intégrer au mieux les extensions des constructions existantes et les futures constructions autorisées par le PLU. Elles concernent les 3 thèmes suivants :

- ***Devantures commerciales et enseignes,***
- ***Construction neuve,***
- ***Extensions.***

**Sources :** Ces fiches sont extraites du document « ***Architecture et arts de bâtir traditionnels du Verdon*** », ***Parc Naturel Régional du Verdon, édition 2013.***

- Matériaux
- Maçonnerie
- Planchers, voûtes & escaliers
- Charpente & couverture
- Façades & décors
- Baies
- Devanture commerciale & enseignes**
- Cloîtures Ouvrages divers
- Réhabilitation
- Extensions
- Construction neuve
- Démarches administratives

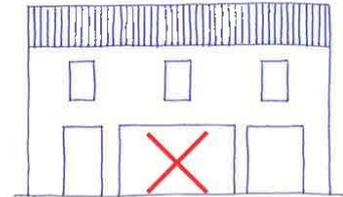
# Devantures commerciales & enseignes

OBSERVER	CONNAÎTRE
DIAGNOSTIQUER	INTERVENIR
DANGER	
CONSEILS ÉNERGÉTIQUES	

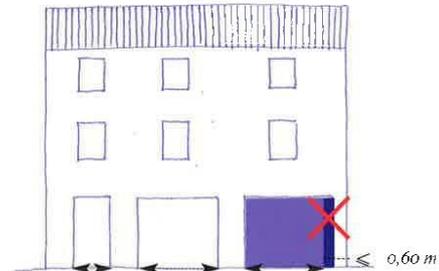
Les devantures commerciales et les enseignes, outre leur fonction de signaler les commerces et de présenter la boutique, participent à la qualité visuelle du centre ville. Elles rythment la rue, guident le chaland, le touriste, et contribuent à l'atmosphère générale. Elles doivent être l'objet d'attention, entretenues régulièrement et leur remplacement doit prendre en compte ces paramètres.

## Les devantures et vitrines commerciales

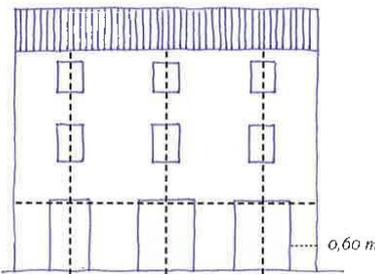
Les devantures commerciales en coffrage de bois, datées de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle ou du début du XX<sup>e</sup> siècle, doivent être conservées : ces installations sont de précieux témoignages de l'essor du commerce de détail et de sa prospérité passée, pour les plus remarquables d'entre elles. La création ou la modification de vitrines commerciales doit respecter des proportions verticales, c'est-à-dire que leur hauteur doit être supérieure à leur largeur. Ces vitrines doivent aussi respecter les règles de position verticale et horizontale s'appliquant aux ouvertures des façades ordonnancées. Quand la façade ne présente pas d'ordonnancement particulier, les vitrines doivent être distantes de plus de 60 cm des limites latérales de la façade, la largeur totale de l'ensemble des portes et vitrines du rez-de-chaussée ne doit pas excéder les deux tiers de la largeur de la façade. Dans le cas d'une nouvelle installation commerciale en rez-de-chaussée, une porte indépendante permettant d'accéder aux étages doit être ménagée.



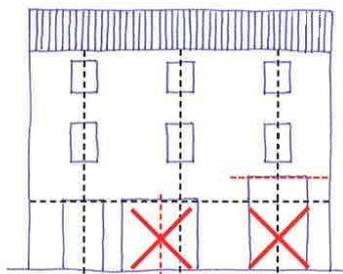
Vitrine trop large ne respectant pas la proportion verticale (à éviter)



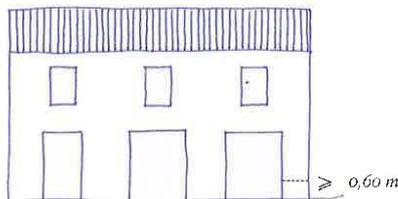
Inférieur à 0,60 m



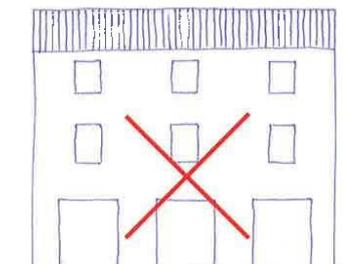
Composition respectant la façade



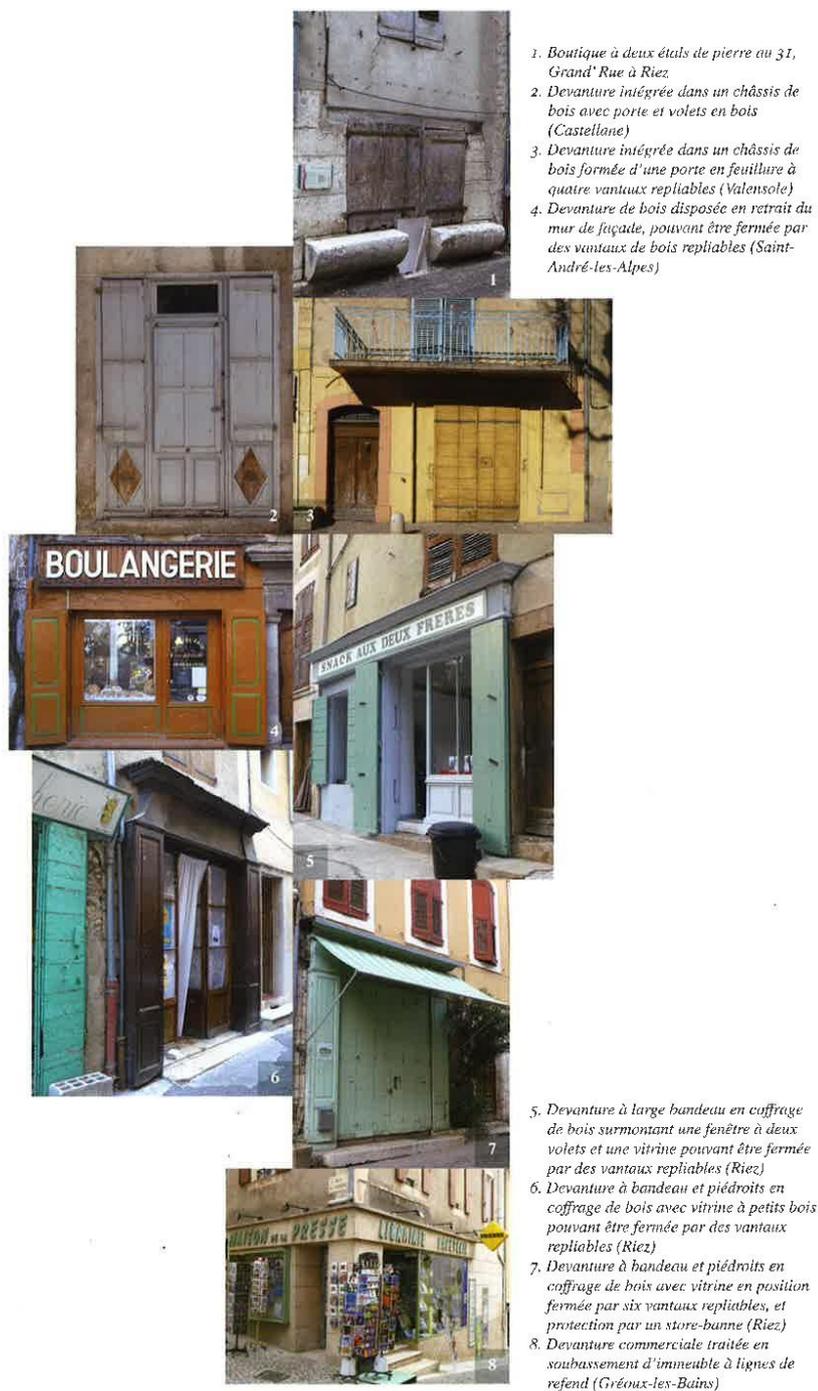
Non respect des règles (à éviter)



Vitrine située à une distance suffisante de la limite latérale de la façade



Suppression de la porte d'accès aux étages remplacée par une vitrine (à éviter)



### Les enseignes

Les enseignes sont les facteurs clés d'identification des commerces. Pour autant, l'expérience montre que trop d'information nuit à l'information et constitue une atteinte grave à la qualité des sites.

Dans les centres anciens des bourgs et des villages, les enseignes participent à la mise en valeur du cadre bâti et de son architecture. Sur le bâti traditionnel, une enseigne en applique et une enseigne en drapeau ou en potence suffisent généralement à l'identification d'un point de vente : souvent modestes par leurs dimensions, ces enseignes, qui font parfois l'objet d'une réelle originalité, sont cependant bien visibles. Qu'il soit formé de lettres peintes, découpées ou forgées, qu'il soit figuratif ou symbolique, le graphisme d'une enseigne doit être le plus simple possible pour en faciliter la lecture. La diversité de matériaux que sont l'acier, l'aluminium, le fer, le bois, le plastique, le plexiglas ou la peinture permet d'adapter chaque enseigne à tout type de commerce et à son environnement.

#### Règles d'entretien

En vertu de l'article R 581-58 du code de l'environnement, une enseigne doit être constituée par des matériaux durables. L'enseigne doit être maintenue en bon état de propreté, d'entretien et, le cas échéant, de fonctionnement, par la personne exerçant l'activité qu'elle signale. L'enseigne est supprimée par la personne qui exerçait l'activité signalée et les lieux sont remis en état dans les trois mois de la cessation de cette activité, sauf lorsque celle-ci présente un intérêt historique, artistique ou pittoresque.

#### Enseignes lumineuses

En application de l'article R 581-59 du code de l'environnement, les enseignes lumineuses ne peuvent présenter une luminance excessive (candelas au m<sup>2</sup>), tout en ayant une efficacité lumineuse minimale (lumens par watt). Les enseignes clignotantes sont interdites, à l'exception des enseignes de pharmacie ou de tout autre service d'urgence. Les caissons lumineux frontaux sont déconseillés, sauf dans le cas d'enseignes apposées en bandeau de devanture. Les caissons lumineux non teintés (fond blanc) sont déconseillés ; on doit privilégier les graphismes clairs sur fond sombre de préférence aux graphismes sombres sur fond clair.



#### Enseignes frontales ou en applique

L'article R 581-60 du code de l'environnement stipule que les enseignes apposées à plat sur un mur ou parallèlement à un mur ne doivent pas en dépasser les limites, ni constituer par rapport à ce mur une saillie de plus de 25 cm, ni le cas échéant, dépasser les limites de l'égout du toit. Des enseignes peuvent être installées sur un auvent ou une marquise si leur hauteur ne dépasse pas 1 m, devant un balconnet ou une baie si elles ne s'élèvent pas au-dessus du garde-corps ou de la barre d'appui du balconnet ou de la baie, enfin, sur le garde-corps d'un balcon si elles ne dépassent pas les limites de ce garde-corps et si elles ne constituent pas une saillie dépassant 25 cm par rapport à ce dernier.

Les enseignes frontales traditionnelles sont disposées en bandeau au-dessus de la vitrine ; elles peuvent figurer sur le lambrequin d'un store, être collées ou peintes sur la vitrine, ou encore être placées derrière celle-ci. Les enseignes frontales situées en soubassement de vitrine ou à un niveau dépassant celui des appuis des baies du premier étage sont déconseillées.

#### Enseignes en potence ou en drapeau

En vertu de l'article R 581-61 du code de l'environnement, les enseignes perpendiculaires au mur qui les supporte ne doivent pas dépasser la limite supérieure de ce mur. Ces enseignes en potence ou en drapeau ne doivent pas constituer, par rapport au mur, une saillie supérieure au dixième de la distance séparant les deux alignements de la voie publique, sauf si des règlements de voirie plus restrictifs en disposent autrement. Dans tous les cas, cette saillie ne peut excéder 2 m. Ces enseignes en potence ou en drapeau ne peuvent pas être apposées devant une fenêtre ou un balcon.

Les enseignes en potence ou en drapeau sont de préférence disposées à l'extrémité de la devanture ; il est déconseillé de les fixer à un niveau dépassant celui des appuis des baies du premier étage.



#### Enseignes sur toitures ou terrasses

L'article R 581-62 du code de l'environnement précise que des enseignes peuvent être installées sur des toitures ou sur des terrasses en tenant lieu sous certaines conditions. Lorsque les activités qu'elles signalent sont exercées dans moins de la moitié du bâtiment qui les supporte, leur installation est régie par les prescriptions applicables aux dispositifs publicitaires ; lorsque les activités qu'elles

signalent sont exercées dans plus de la moitié du bâtiment qui les supporte, ces enseignes doivent être réalisées au moyen de lettres ou de signes découpés dissimulant leur fixation et sans panneaux de fond autres que ceux nécessaires à la dissimulation des supports de base. Ces panneaux ne peuvent pas dépasser 50 cm de hauteur : dans ce cas, la hauteur des enseignes ne peut excéder 3 m lorsque la hauteur de la façade qui les supporte est inférieure à 15 m, ni 20 % de la hauteur de la façade, dans la limite de 6 m, lorsque cette hauteur dépasse 15 m. La surface cumulée des enseignes sur toiture d'un même établissement ne peut excéder 60 m<sup>2</sup>, à l'exception de certains établissements ou catégories d'établissements culturels.

**Dimensions des enseignes en façade**

En application de l'article R 581-63 du code de l'environnement, les enseignes apposées sur la façade commerciale d'un établissement n'ayant pas de fonction culturelle ne peuvent avoir une surface cumulée excédant 15 % de la surface de cette façade (baies incluses). Toutefois, cette surface peut être portée à 25 % lorsque la façade commerciale de l'établissement est inférieure à 50 m<sup>2</sup>. Les publicités apposées dans les baies commerciales ainsi que les auvents et les marquises ne sont pas décomptés dans le calcul de la surface d'enseigne autorisée.

**Enseignes au sol**

En vertu des articles R 581-64 et R 581-65 du code de l'environnement, les enseignes de plus de 1 m<sup>2</sup>, scellées au sol ou installées directement sur le sol, ne peuvent être placées à moins de 10 m d'une baie d'un immeuble situé sur un fonds voisin lorsqu'elles se trouvent en avant du plan du mur contenant cette baie. Ces enseignes ne doivent pas être implantées à une distance inférieure à la moitié de leur hauteur au-dessus du niveau du sol d'une limite séparative de propriété. Elles peuvent cependant être accolées dos à dos si elles signalent des activités s'exerçant sur deux fonds voisins et si elles sont de mêmes dimensions. Les enseignes de plus de 1 m<sup>2</sup> scellées au sol ou installées directement sur le sol sont limitées en nombre à un dispositif placé le long de chacune des voies ouvertes à la circulation publique bordant l'immeuble où est exercée l'activité signalée.

*En complément des textes réglementaires, le Parc naturel régional du Verdon a produit un guide complet (dont sont extraits certains des croquis présentés dans cette fiche). Ce guide est disponible à l'adresse :*

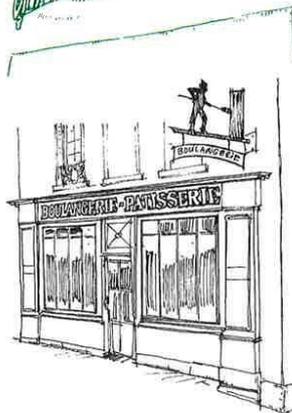
[http://www.parcduverdon.fr/docs/1125-Charte\\_signaletique-guide\\_elus.pdf](http://www.parcduverdon.fr/docs/1125-Charte_signaletique-guide_elus.pdf)



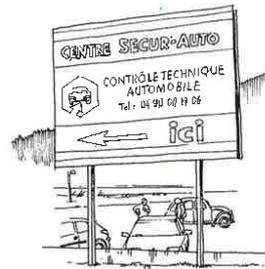
1



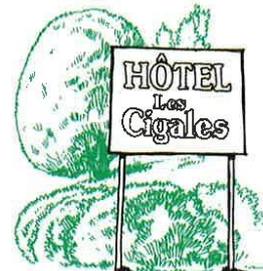
2



3



4



5

- 1. Le parc préconise par exemple les enseignes en lettre peintes
- 2. Cette enseigne est inutilement agressive
- 3. Une enseigne bien intégrée à la façade
- 4. Le gigantisme n'est pas un gage d'efficacité, et il dénature les paysages !
- 5. Une enseigne scellée au sol sobre et efficace

Matériaux  
Maçonnerie  
Planchers, vides & escaliers

Charpente &amp; couverture

Façades &amp; décors

Baies

Devantures commerciales &amp; enseignes

Clôtures Ouvrages divers

Réhabilitation

Extensions

Construction neuve

Démarches administratives

## Construction neuve



L'implantation d'une construction neuve doit privilégier un terrain plat ou à faible pente, afin de limiter les terrassements, onéreux et difficiles à intégrer au paysage ; les gros terrassements provoquent l'érosion des sols et l'écoulement trop rapide des eaux pluviales, cause d'inondation. En cas d'implantation sur un terrain à forte déclivité, la construction doit être accrochée à la pente, avec différents niveaux de planchers intérieurs adaptés aux différents niveaux du sol naturel. Sur terrain en pente, le tracé du chemin d'accès au garage ou au bâtiment depuis l'entrée doit se rapprocher des courbes de niveau : une certaine sinuosité est préférable aux rampes rectilignes et aux grands talus, difficiles à intégrer au paysage.

Lors du choix d'implantation de la construction, on doit veiller à préserver, voire à restaurer le plus grand nombre d'éléments qui caractérisent le site et témoignent de son occupation passée : végétation, cabanons, puits, enclos, restanques...



Logements neufs implantés en continuité morphologique (Saint-Martin-de-Brômes)

### L'implantation de la maison individuelle et son accès

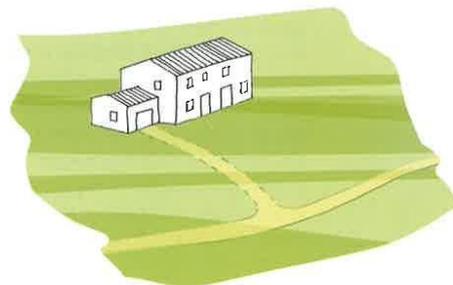
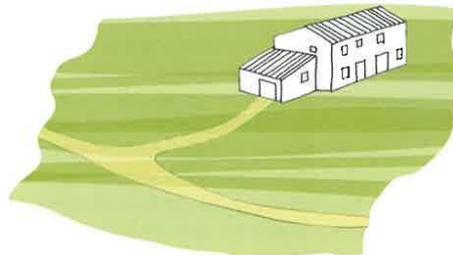
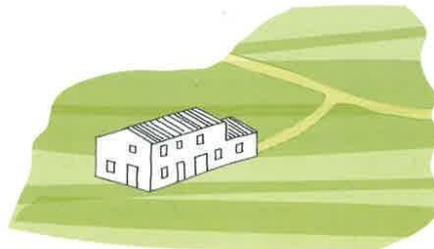
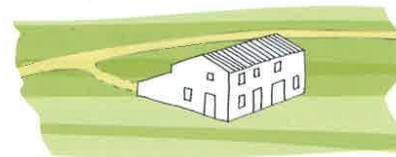
Si chaque implantation de construction doit être étudiée au cas par cas selon de multiples critères, notamment en fonction des règles communales d'urbanisme, des caractéristiques paysagères du lieu et de l'environnement bâti proche, les règles générales suivantes relatives à la topographie, à l'orientation et à la desserte du terrain sont à considérer.

#### Sur terrain plat ou à très faible pente

La construction présente un rez-de-chaussée proche de celui du terrain naturel. La construction et son faitage s'étirent d'est en ouest de façon à disposer d'une façade allongée exposée au sud, afin d'optimiser l'apport thermique solaire dans les pièces de séjour.

Sauf en cas de règles communales d'urbanisme contraires, la construction doit être de préférence implantée au plus près de la limite nord du terrain pour dégager le plus d'espace devant les pièces de séjour, sauf si celle-ci est bordée par une voie à fort trafic, où un certain recul est conseillé pour limiter les nuisances sonores de la circulation.

Dans tous les cas, le garage se situe de préférence à l'extrémité du corps de bâtiment de l'habitation : celui-ci s'ouvre directement face à l'accès, quelle que soit la position de la voie de desserte par rapport au terrain.



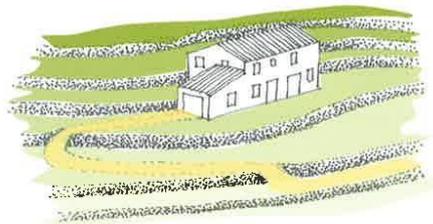
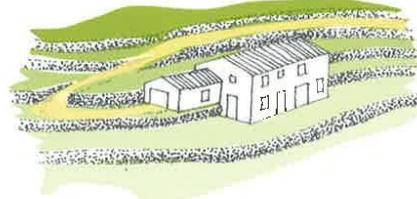
 **Sur terrain en pente ensoleillée, exposée au sud ou à l'ouest**

Pour limiter les terrassements, la construction et son faitage s'étirent parallèlement aux courbes de niveau, c'est-à-dire d'est en ouest si la pente est exposée au sud, ou du nord au sud si la pente est exposée à l'ouest : on dispose ainsi d'une façade allongée exposée au sud ou à l'ouest, afin d'optimiser l'apport thermique solaire dans les pièces de séjour. Si la pente n'est pas trop forte, il est peut être possible de disposer d'un niveau de plancher bas unique : pour y parvenir, le volume de déblai en arrière de la maison (côté nord ou côté est) doit être équivalent au volume de remblai à l'avant (côté sud ou côté ouest). Si la pente est plus forte, il est nécessaire de prévoir un niveau de plancher bas plus élevé à l'arrière qu'à l'avant de la maison ; dans ce cas où les niveaux de plancher sont décalés, la maison est difficilement accessible aux personnes à mobilité réduite.

Sauf en cas de règles communales d'urbanisme contraaires, la construction doit être de préférence implantée au plus près de la limite supérieure du terrain pour dégager le plus d'espace en contrebas des pièces de séjour, sauf si celle-ci est bordée par une voie à fort trafic, où un certain recul est conseillé pour limiter les nuisances sonores de la circulation. Dans le cas où la voie de desserte, à peu près parallèle aux courbes de niveau (perpendiculaire à la pente), borde le terrain en partie supérieure ou en partie inférieure, l'accès au garage suit un tracé sinueux en légère pente. Dans le cas où la voie de desserte suit la pente, bordant latéralement le terrain, l'accès au garage, perpendiculaire à la voie, est à peu près plat et rectiligne, suivant les courbes de niveau. Dans tous les cas, le garage, situé de préférence à l'extrémité du corps de bâtiment de l'habitation, s'ouvre face à l'accès, dans le sens des courbes de niveau (perpendiculaire à la pente).

séjour, sauf si cette limite est bordée par une voie à fort trafic, où un certain recul est conseillé pour limiter les nuisances sonores de la circulation.

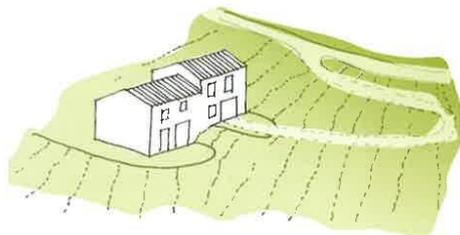
Dans le cas où la voie de desserte, à peu près parallèle aux courbes de niveau (perpendiculaire à la pente), borde le terrain en partie supérieure ou en partie inférieure, l'accès au garage suit un tracé sinueux en légère pente. Dans le cas où la voie de desserte suit la pente, bordant latéralement le terrain, l'accès au garage, perpendiculaire à la voie, est à peu près plat et rectiligne, suivant les courbes de niveau. Dans tous les cas, le garage, situé de préférence à l'extrémité du corps de bâtiment de l'habitation, s'ouvre face à l'accès, dans le sens des courbes de niveau (perpendiculaire à la pente).



 **Sur terrain en pente peu ensoleillée, exposée au nord ou à l'est**

Pour limiter les terrassements, la construction doit présenter un niveau de rez-de-chaussée proche de celui du terrain naturel : cela oblige à disposer des niveaux de plancher décalés rendant la maison difficilement accessible aux personnes à mobilité réduite. Dans ce cas, la maison est formée de volumes décrochés en paliers successifs suivant la pente naturelle du terrain, et dont les différents faitages suivent le sens de la pente. Pour se conformer à la réglementation thermique exigeant un apport thermique solaire minimum alors que le terrain est peu ensoleillé en hiver, les pièces de séjour doivent être orientées au sud, si la pente est exposée à l'est, ou à défaut être orientées à l'ouest, si la pente est exposée au nord.

Sauf en cas de règles communales d'urbanisme contraaires, la construction doit être de préférence implantée au plus près de la limite latérale nord (si la pente est exposée à l'est) ou de la limite latérale est (si la pente est exposée au nord) du terrain pour dégager le plus d'espace devant les pièces de



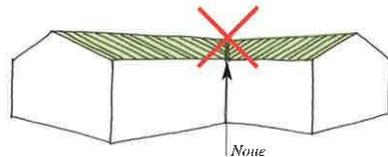
### Une simplicité de forme, pour limiter les déperditions thermiques

En conformité avec la réglementation thermique, la construction individuelle doit être compacte, avec une emprise au sol réduite pour limiter les terrassements et des planchers répartis sur deux à trois niveaux selon la topographie du terrain : ainsi, la construction de plain-pied est à éviter. Afin de limiter les échanges thermiques entre intérieur et extérieur, on doit chercher à limiter la surface des murs extérieurs : la volumétrie doit donc être simple, un assemblage de deux à trois corps de bâtiment convenant à une surface totale de plancher de 100 m<sup>2</sup> à 250 m<sup>2</sup>.

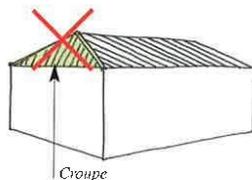
### La toiture

Afin d'éviter que les constructions neuves soient en rupture avec l'environnement bâti traditionnel, leurs toitures doivent présenter une simplicité de forme inspirée des toitures anciennes.

L'ensemble des toitures d'une même construction doit avoir une pente d'inclinaison identique, qu'il s'agisse de pans d'une même toiture opposés par un faitage, ou de la pente unique d'un appentis adossé à un corps de bâtiment. Les toitures doivent avoir une ou deux pentes. La toiture à trois pentes en croupe ainsi que les noues ne correspondent pas à l'architecture du Verdon.



Toiture avec noue ne correspondant pas à l'architecture du Verdon (à éviter)



Toiture à 3 pentes en croupe ne correspondant pas à l'architecture du Verdon (à éviter)

### La couverture

Les tuiles qui couvrent la cinquième façade [1] contribuent fortement à la qualité d'aspect des constructions neuves, et par delà, à leur faculté d'intégration à l'environnement paysager. Sauf exception, la toiture doit être couverte de tuiles rondes de terre cuite sur deux couches posées sur liteaux (tuiles de courant à talon) ou sur plaques rigides ou flexibles ondulées de grand galbe ou nervurées compatibles avec une pose « à deux tuiles » (couches de tuiles de courant et de couvert), ou à défaut, de tuiles de terre cuite à double galbe et emboîtement à double recouvrement de taille moyenne (12 au m<sup>2</sup>). Les tuiles romanes à petit galbe et emboîtement sont à éviter. La couleur des tuiles doit correspondre à celle des toitures anciennes proches, qui présentent généralement une teinte nuancée à dominante beige, ou plus rouge dans certains secteurs du Var. La pose de tuiles vieilles artificiellement, noircies sur tons paille ou rouge trop contrastés, est à éviter.

### Les ouvertures

L'harmonie d'une construction est en grande partie due au rythme vertical des baies, qui accompagne la structure en élévation des façades. Ainsi, les fenêtres et portes-fenêtres doivent respecter des proportions verticales, excepté les baies d'attique\* ou de combles ; la largeur des portes-fenêtres à deux vantaux ne doit pas excéder 1,50 m. Ces ouvertures doivent aussi respecter une position verticale et horizontale identique à celle des autres baies. Sauf exception, la forme des ouvertures doit être identique sur l'ensemble de la construction, afin d'en garantir l'harmonie et l'unité architecturales.

### Les menuiseries

Les menuiseries en bois sont préférées pour les constructions individuelles de style régional, l'aluminium et le PVC étant en rupture avec le caractère traditionnel propre à ce style. À l'exception des fenestrons, les fenêtres et portes-fenêtres en bois sont constituées de deux vantaux ouvrant à la française et munis de petits bois sur les deux faces, que ces menuiseries soient simples, à double ou à triple vitrage. Les petits bois doivent être de faible section, afin de respecter les proportions de dimensions traditionnelles entre les montants et le vitrage.

### Les façades

Les enduits de façade, préparés traditionnellement ou prêts à l'emploi, ont une finition lissée ou talochée.

## LA COULEUR

### Les façades

La teinte des façades doit être proche de celle de la pierre et des sables locaux, qui s'inscrit dans une gamme allant des tons gris chauds aux tons beiges. Ces couleurs doivent correspondre à la tonalité générale des ensembles bâtis traditionnels environnants, remarquables pour leur harmonie chromatique. Qu'il s'agisse d'un enduit ou d'une peinture, on doit éviter les tons ocre jaune ou ocre rouge soutenus, comme l'ensemble des tons soutenus, ainsi que les teintes froides ou trop claires comme le blanc ou le blanc cassé, en rupture avec l'environnement chromatique. Dans un ensemble d'immeubles ou de maisons en alignement continu, chaque façade doit avoir sa couleur propre, soulignant ainsi la trame parcellaire, sans pour autant avoir un trop fort contraste d'une façade à l'autre.



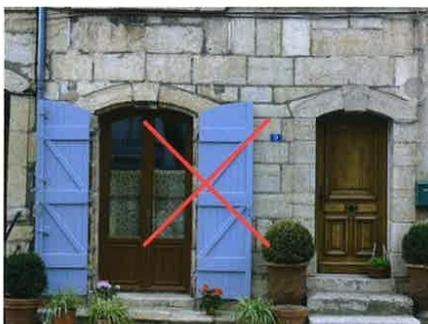
*Enduit de teinte trop soutenue (à proscrire)*

### Les menuiseries

Les fenêtres et leurs accessoires doivent être peints d'un ton clair (blanc cassé, crème, beige clair...), tandis que les volets extérieurs peuvent être peints de tons chauds ou froids plus soutenus (rouge bordeaux, vert bouteille, ocre beige, bleu grisé, vert amande...). Les peintures et les gonds doivent être peints de façon identique aux volets. Les peintures doivent être couvrantes, mates et opaques ; les lasures et les vernis sont à éviter sur les habitations, sauf pour certaines constructions rustiques ou isolées. Les couleurs respectives des fenêtres et des volets doivent être identiques sur l'ensemble des façades d'un même bâtiment.



*Fenêtres de teinte clair, volets bleus gris, une harmonie cohérente*



*Harmonie des teintes de menuiseries inversée (à proscrire)*

Matériaux

Maçonnerie

Planchers,  
voitures  
& escaliersCharpente  
& couvertureFaçades  
& décors

Baies

Devantures  
commerciales  
& enseignesClôtures  
Ouvrages  
divers

Réhabilitation

Extensions

Démarches  
administratives  
Construction  
neuve

# Extensions

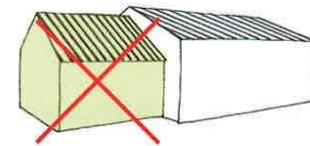
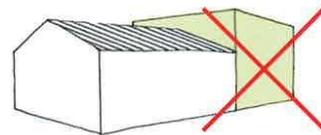
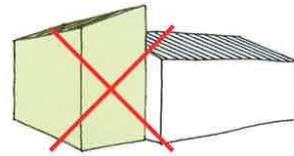
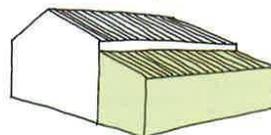
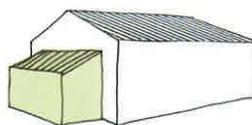
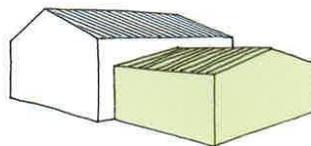
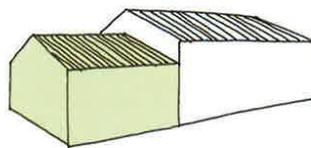


Le bâti traditionnel du territoire du Verdon présente une grande simplicité de forme : les constructions sont constituées de corps de bâtiment ajoutés les uns aux autres au gré des nouveaux besoins sans créer de rupture, certainement par souci d'économie de la construction, plus que par souci esthétique. Ainsi, toute intervention sur le bâti ancien doit s'inscrire dans cette logique de continuité respectueuse des formes existantes.

Dans le cas d'une extension modérée, le nouveau corps de bâtiment doit être de plan rectangulaire, ou à défaut, quadrangulaire, dans le cas où l'emprise au sol est contrainte par une limite réglementaire ou foncière. Ce nouveau corps doit être adossé à la construction existante, c'est-à-dire ne pas dépasser la hauteur de son mur ; sa toiture peut, selon les cas, être parallèle ou perpendiculaire à la toiture existante. En cas d'extension importante par rapport à l'existant, les volumes doivent être organisés en cohérence dans le cadre d'un projet architectural.

## La toiture

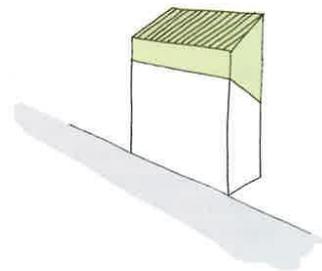
L'harmonie du bâti traditionnel du territoire du Verdon est due à l'assemblage de volumes d'une grande simplicité. Les toitures bâties en extension doivent présenter une pente d'inclinaison identique aux pans de toiture existants ; ces nouvelles toitures doivent avoir une ou deux pentes.



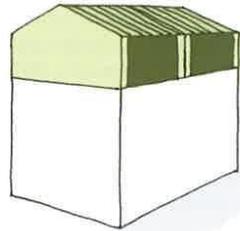
Toiture de l'extension à pente différente de l'existante (à éviter)

## Surélévation

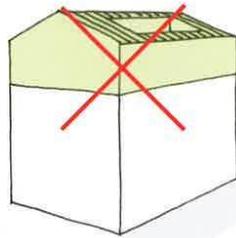
Dans le cas d'une surélévation, la nouvelle toiture doit être de forme identique à l'existante ; si la toiture existante présente une pente unique versant exceptionnellement à l'arrière du bâtiment, son sens peut être inversé de façon à ce que ce versant soit dirigé vers la façade principale, qui correspond souvent au côté de la rue.



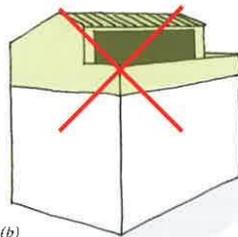
Si l'étage supérieur créé en surélévation comporte une terrasse non close, celle-ci doit être couverte, formant loggia.



Terrasse couverte formant loggia en étage supérieur



(a)



(b)

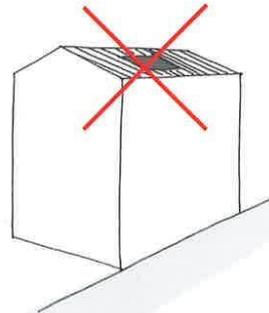
(a) (b) Terrasse non couverte en étage supérieur (à éviter)

**Intégration de chassis**

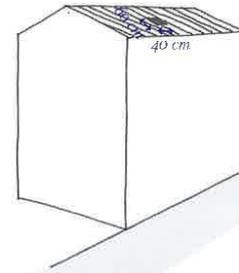
Les chassis vitrés en toiture sont à éviter : outre leur mauvaise intégration au paysage et aux toitures traditionnelles, ils provoquent une surchauffe des combles par rayonnement solaire direct durant une grande partie de la journée, même si la toiture est exposée au nord. Pour limiter la surchauffe, le choix d'un vitrage à haute performance thermique et la pose

d'un rideau opaque isolant et réfléchissant sont vivement recommandés. Exceptionnellement, pour satisfaire un besoin d'éclairage naturel des combles, la pose d'un châssis à vitrage plat plus haut que large, de dimension inférieure ou égale à 60 cm x 40 cm (tabatière), peut être envisagée, en veillant à sa parfaite étanchéité.

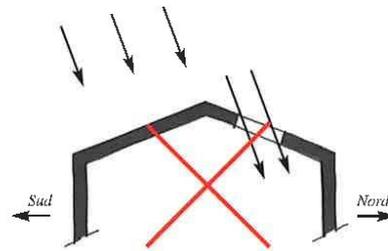
Les souches de cheminée doivent être de forme simple : les souches maçonnées couronnées de tuiles inclinées scellées en triangle sont préférables aux tuyaux en forme de H ou aux souches équipées d'extracteurs, qui sont à éviter.



Chassis vitré de grande dimension en toiture (à éviter)



Chassis vitré de dimension raisonnable (tabatière)

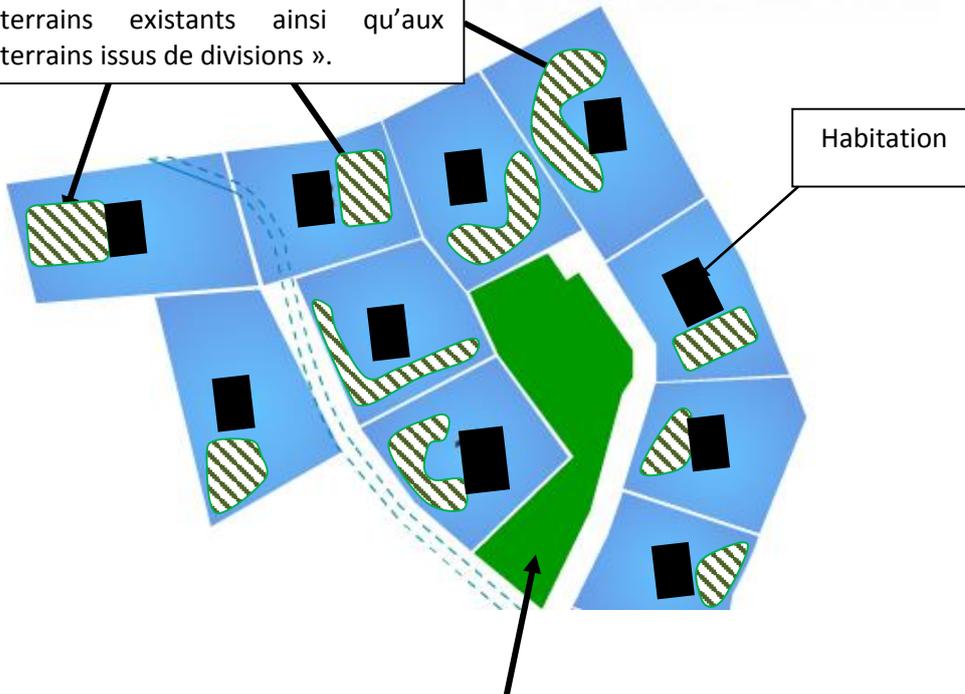


Phénomène de surchauffe dû au rayonnement solaire estivale à travers un chassis vitré posé sur un pan de toiture incliné vers le nord (à éviter)

## Annexe n°7 : Schémas explicatifs pour l'article 13

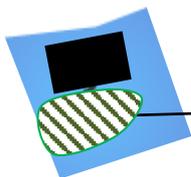
### Application de l'article 13 aux lotissements :

Article 13 : « Les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins X% du terrain. Cette disposition s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions ».

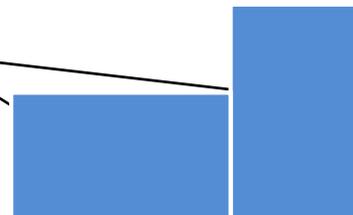


Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations X%.

### Application de l'article 13 aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions :



Article 13 : « Les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins X% du terrain. Cette disposition s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions ».



## **Annexe n°8 : Lexique**

### ***Adaptations mineures***

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un PLU peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

### ***Affouillement de sol – exhaussement de sol***

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2.000 tonnes (voir définition « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R.214-1 du code de l'environnement).

### ***Bâtiment ou construction***

Une construction représente « ce qui est construit ou ce que l'on est en train de construire » (art de construire).

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux, aux objets.

### ***Bâtiment existant de caractère***

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

### ***Cabanisation***

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

### ***Clôture***

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

### ***Déclaration d'utilité publique (DUP)***

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### ***Droit de Prémption Urbain (DPU)***

Le code de l'urbanisme, dans son article L.211-1, autorise les communes dotées d'un PLU approuvé à instituer un DPU sur tout ou partie des zones urbaines U et des zones d'urbanisation future AU délimitées par le plan de zonage.

Le DPU est un outil de politique foncière mis à disposition des communes. Il facilite la mise en œuvre du projet urbain défini dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

Dans les zones soumises au DPU, les ventes d'immeubles ou de terrains font l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). La commune peut faire usage de son DPU dans un délai de deux mois. Dans ce cas, elle doit motiver son achat. En effet, l'usage du DPU n'est possible qu'en vue de réaliser des opérations d'intérêt général (ou de constituer des réserves pour les réaliser) prévues au code de l'urbanisme. Ces opérations d'intérêt général concernent :

Les actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels (article L 300-1 du code de l'urbanisme).

### ***Emplacement réservé***

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public, un équipement ou ouvrage d'intérêt général, de l'habitat social etc. Le terrain concerné (indiqué au plan de zonage) devient alors inconstructible pour toute autre opération.

### ***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 découvertes ne sont pas de l'emprise au sol.

### ***Espace boisé classé***

Le PLU peut désigner des espaces boisés dits « classés », à conserver, à protéger ou à créer : bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé... Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol. Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

### ***Espace libre***

Les espaces libres des articles 13 du règlement de PLU sont les espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions. Ces espaces comprennent, les espaces verts, les jeux pour enfants, les terrasses, les allées recouvertes ou enherbées, les clôtures....

### ***Exhaussement de sol - Affouillement de sol***

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés

sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2.000 tonnes (voir définition « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R.214-1 du code de l'environnement).

### **Existence légale**

L'existence légale d'un bâtiment est définie comme suit :

- Si le bâtiment est postérieur à 1943 il doit avoir obtenu un permis de construire : ce permis constitue son existence légale.
- Si le bâtiment est antérieur à 1943, il faut se référer aux actes de propriété faisant référence à l'existence de la construction.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies**

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générales, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places, parc de stationnement public...).

Sont concernées les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU ou par un projet de remaniement parcellaire.

### **Limites séparatives**

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure de voies publiques ou privées.

### **Installation classée :**

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- La commodité du voisinage,
- La sécurité,
- La salubrité,
- La santé publique,
- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie... Cette réglementation relève du code de l'environnement.

Au sens de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

### **Parcelle**

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

### **Secteur**

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex : Uaa, Ni...).

### **Servitude d'utilité publique**

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêt, lignes électriques...). Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste des servitudes figure dans les annexes générales du PLU, document n°6 du dossier de PLU.

### **Superficie du terrain**

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie de la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

### **Surface de plancher (SP)**

La surface de plancher est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant, auparavant, un calcul des surfaces des constructions en SHOB (surface hors œuvre brute) et SHON (surface hors œuvre nette).

### **Article R.112-2 du code de l'urbanisme**

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Terrain ou Unité Foncière**

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

### **Voie**

Voie publique : l'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'emprise se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus). L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Voie privée : constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

### **Zonage**

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un signe (Ua, Ub, N, A...). Les limites de zones peuvent ne pas correspondre aux limites parcellaires.

### **Zone**

Un zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

### **Zone urbaine**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### **Zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la 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 prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### **Zones agricoles**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### **Zones naturelles**

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.