

D E P A R T E M E N T   D U   V A R

MODIFICATION DU  
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

COMMUNE DE COTIGNAC

**DOCUMENT 2 : REGLEMENT**

Modification 2013 prescrite par DCM du 28 mars 2013  
Modification 2013 approuvée par DCM du 7 mars 2014



*Urbanisme*  
Aménagement  
*Paysage*  
Environnement  
Développement

131 Place de la Liberté  
83 000 TOULON

Tél. : 04.94.93.58.17  
Fax : 04.94.09.20.34

Email: [begeat@wanadoo.fr](mailto:begeat@wanadoo.fr)  
Site Internet: [www.begeat.fr](http://www.begeat.fr)

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## **PREAMBULE**

Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan d'Occupation du Sol (POS).

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement de POS s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Cotignac (Var).

## **ARTICLE 2 : PORTEE GENERALE DU REGLEMENT**

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan d'Occupation des Sols.

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et zones naturelles.

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones d'urbanisation futures (NA), les zones naturelles constructibles dites zone NB, les zones agricoles (NC) et les zones naturelles et forestières (ND) 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 POS et notamment : les « *documents graphiques* » (plans) ainsi que le « *rapport de présentation* » qui comporte toutes les explications et justifications utiles.

## **ARTICLE 3 : STRUCTURE DU REGLEMENT**

Le règlement comporte :

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III
- Les règlements des zones des titres II et III comprennent chacun 15 articles.

## **ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le POS est divisé en zones urbaines (U), en zones d'urbanisation futures (NA) en zones naturelles constructibles (NB) en zones agricoles (NC) et en zones naturelles et forestières (ND). Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs.

Chaque zone, chaque secteur, avec ou sans indice de risques, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (*cf. « Documents graphiques »*).

Le plan de zonage comporte également :

- ***des Espaces Boisés Classés (EBC) à créer ou à conserver***

Ces espaces, auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant, sont désignés par le POS comme espaces boisés à conserver ou à créer et sont repérés sur les documents graphiques par les symboles définis en légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

- ⇒ Voir l'arrêté préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en EBC en annexe du présent 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: liste des emplacements réservés)

Le droit de délaissement : Le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais mentionnés au code de l'urbanisme.

- ***des plantations à réaliser***

Les documents graphiques peuvent comporter des indications délimitant les espaces concernant les plantations à réaliser.

Les éventuels espaces indiqués comme plantations à réaliser 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.

- ***des emprises maximales de constructions***

Les documents graphiques comportent des indications délimitant des emprises maximales des constructions ainsi que le sens de faîtage des toitures;

## **ARTICLE 5 : RAPPELS**

- ***Combinaison du règlement du POS avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations***

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme.

Se superposent aux règles de POS, les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme ainsi que les codes Civil, Rural, Environnement, Forestier, Santé Publique, Règlement Sanitaire Départemental, code de la Construction et de l'Habitation, etc....

- **Autorisations d'urbanisme**

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

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'électricité sont autorisées dans toutes les zones et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 5 à 11 de chacune de ces zones.

Le code de l'urbanisme précise la liste des travaux soumis à Permis de Construire, Permis d'Aménager, Déclaration Préalable ou dispensés de toute formalité.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 4 septembre 2007 ( annexée' au règlement)

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.

Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application code de l'urbanisme.

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

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

- **Secteurs soumis au Droit de Préemption Urbain : « DPU »**

Le droit de préemption urbain permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur. Ce droit intervient dans des zones prédéfinies par un acte administratif sur l'ensemble des zones U et NA (délibération du conseil municipal).

Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général, par exemple la lutte contre l'insalubrité, la réalisation d'équipements collectifs, etc.

- **Zones de bruits et normes acoustiques applicables sur tout ou partie de la commune**

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.

- **Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)**

Les SUP sont mentionnées dans une annexe spécifique du POS.

Les bandes de servitudes sont des zones non aedificandi et non sylvandi, comme stipulé dans les conventions de servitudes.

En raison de la présence de la servitude "I3 ; GAZ : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz", il est nécessaire, pour connaître le tracé de la canalisation destinée au transport de Gaz Naturel DN400 et PMS 80b, et les servitudes qui s'y rattachent et les éventuelles mesures de protection existante ou susceptibles d'être mises en place, de prendre l'attache du transporteur :

GRTGAZ – Région Rhône Méditerranée,  
05 rue de Lyon, 13.015 Marseille (Tel. :04.91.28.34.41)

En l'espèce, en application des dispositions applicables issues de l'arrêté du 04 août 2006 modifié par l'arrêté du 20 décembre 2010 (NOR. : INDI0608092A), cette canalisation de gaz combustible (diamètre 400 et de pression de service maximale de 80 bar) est classée en catégorie A.

Les dispositions suivantes, issues de GRTGAZ, doivent être prises en compte:

- Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (200 m de part et d'autre de la canalisation) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur la canalisation ;
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (160 m de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur, d'installation nucléaire de base, et d'établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ;
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (110 m de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grandes hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Effets de la servitude (article 12 de la loi du 15 juin 1906)

a) Prérogatives exercées par la puissance publique:

Droit de faire passer des canalisations sur des terrains privés non bâtis, non fermés ou clos de murs ou clôtures équivalentes

Possibilité de procéder à l'ébranchage ou l'abattage d'arbres gênant la pose

b) Obligations passives:

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante, pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales après en avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible.

c) Droit résiduel des propriétaires:

Les propriétaires dont les terrains traversés par la canalisation sont frappés de la servitude de passage conservent le droit de les clore et de bâtir à condition toutefois d'avertir l'exploitant par lettre recommandée un mois au moins avant le début des travaux.

En domaine privé, l'implantation d'ouvrage de transport de gaz est réalisée, soit dans le cadre d'un accord amiable par le biais de conventions de servitudes négociées avec les propriétaires des terrains concernés, soit dans le cadre d'un arrêté préfectoral d'écoulant de la Déclaration d'Utilité Public de l'ouvrage.

Enfin, dès lors que des travaux sont envisagés à proximité des conduites de gaz il est fait obligation aux entrepreneurs et autres intéressés d'adresser à l'exploitant de l'ouvrage de transport de gaz naturel indiqué ci-dessus, et au moins 10 jours francs à l'avance, une demande de renseignements à laquelle il devra être répondu dans le délai d'un mois, à compter de la date de réception de la demande (décret 91-1147 du 14 octobre 1991).

Ainsi :

Pour les terrains situés à proximité de la canalisation de transport de Gaz Naturel faisant l'objet de la Servitude d'Utilité Publique I3 (cf. plan des servitude) :

- Tous travaux, installations et constructions doivent faire l'objet d'une demande de renseignements auprès de l'exploitant.

- Les Établissements Recevant du Public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie, les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) et les installations nucléaires de base ne peuvent être construits ou étendus dans la zone des Premiers Effets Létaux (PEL), soit une bande de 160 mètres de part et d'autre de la canalisation visée ;
- Les Établissements Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ne peuvent être construits ou étendus dans la zone des Effets Létaux Significatifs (ELS) soit dans une bande de 110 mètres de part et d'autre de la canalisation visée.

Enfin, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, lorsque le nom de GRTgaz est indiqué en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, aucun terrassement ne peut être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT.

▪ **Risque technologique : GRT GAZ**

La canalisation GRTgaz DN400 – MANOSQUE – ENTRECASTEAUX génère des risques pour les personnes et leur environnement. Elles induisent des zones de maîtrise de l'urbanisme où des restrictions d'usages sont nécessaires.

Trois zones de dangers sont définies dans lesquels les restrictions suivantes sont à respecter :

- Dans le cercle glissant des Effets Létaux Significatifs (ELS), zone de dangers très graves pour la vie humaine, centré sur la canalisation et de rayon égal à 115 mètres, sont proscrits : les Etablissements Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes.
- Dans le cercle glissant des Premiers Effets Létaux (PEL), zone de dangers graves pour la vie humaine, centré sur la canalisation et de rayon égal à 165 mètres, sont proscrits : les ERP de 1ère à 3ème catégorie (plus de 300 personnes).
- De plus, dans les ELS et PEL sont proscrits : les Immeubles de Grande Hauteur (IGH), et les installations nucléaires de base.
- Dans le cercle glissant des Effets Irréversibles (IRE), zone de dangers significatifs, centré sur la canalisation et de rayon égal à 205 mètres, GR gaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction.

L'article 7 de l'arrêté du 04 août 2006 impose également des règles de densité dans les ELS en fonction de la catégorie d'emplacement. (Cf. liste des Servitudes )

▪ **Arrêté de DUP : Conservation des eaux potables et minérales**

A l'intérieur des périmètres de protection institués par les arrêtés préfectoraux de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relatifs aux sources, puits et forage existants sur la commune de COTIGNAC, des prescriptions spécifiques à l'occupation du sol sont susceptibles d'être appliquées

▪ **Les règlements des lotissements**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre co-lotis 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 au code de l'urbanisme.

▪ **Reconstruction à l'identique**

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

▪ **Constructions existantes**

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

▪ **Adaptations mineures**

Le règlement du POS 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 mineure 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'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du POS 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 L123-5, alinéa 5, du code de l'urbanisme.

▪ **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.

▪ **Le débroussaillage**

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire prévu notamment par le code forestier (articles L322-3 et L322-7), 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 annexe du présent règlement.

▪ **Les 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 POS nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité sont autorisées dans les différentes zones du POS

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.

▪ **Règles parasismiques**

La commune est classée en zone de sismicité faible (niveau 2) par le décret du 22 octobre 2010 définissant les zones de sismicité du Var.

De nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies au code de l'environnement. Les bâtiments sont classés suivant 4 catégories d'importance différentes :

- catégorie I : bâtiments dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;

- catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou en raison de l'importance socio-économique de ceux-ci ;
- catégorie IV : bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » situés dans les zones de sismicité 2. Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie III (ERP de catégories 1, 2, 3 ; habitations collectives et bureaux dont la hauteur est supérieure à 28 mètres ; aux bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; aux établissements sanitaires et sociaux ; aux centres de production collective d'énergie ; aux établissements scolaires) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public ; les bâtiments assurant le maintien des communications ; la production et le stockage d'eau potable ; la distribution publique de l'énergie ; les bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; les établissements de santé nécessaire à la gestion de crise, les centres météorologiques) pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

Ces bâtiments, équipements et installations de catégories III et IV sont soumis à la norme « Eurocode 8 ( $a_{gr} = 0,7 \text{ m/s}^2$ ).

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

Pour les bâtiments existants, la nouvelle réglementation n'impose pas de renforcement. Toutefois, pour améliorer le comportement du bâtiment aux séismes, il est possible de réaliser un renforcement volontaire en s'appuyant sur l'Eurocode 8. Mais des règles existent pour les bâtiments existants de catégories III et IV en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux et pour les bâtiments de catégorie IV en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la surface de plancher initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30 % d'un plancher.

Les établissements scolaires simples en zone 2 sont systématiquement classés en catégorie III. Cependant, pour faciliter le dimensionnement des bâtiments scolaires simples, les règles forfaitaires simplifiées PS-MI peuvent être utilisées en zone 2 sous réserve du respect des conditions d'application de celles-ci, notamment en termes de géométrie du bâtiment et de consistance de sol.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **Caractère de la zone**

La zone UA correspond au vieux millage de Cotignac.

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités sans nuisances pour le voisinage où les constructions sont édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver impérativement l'ordonnancement et le caractère architectural.

Toutefois une exception de ce principe en ordre continu sera faite pour prendre en compte le maintien et l'extension des établissements à caractère public existants dans la zone, notamment la maison de retraite

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

1/ Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les travaux d'amélioration des constructions existantes y compris la remise en état des ruines sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2
2. L'affectation des constructions existantes à l'habitation ou à des fonctions renforçant le caractère central de la zone (commerces, services, artisanat, équipements collectifs) sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2
3. Les constructions nouvelles ayant une destination semblable à celles indiquées à l'alinéa 2 ci-dessus sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2
4. Les aires de stationnement
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2
6. Les affouillements et les exhaussements du sol sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2
7. Les bâtiments et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
8. Les piscines, sous condition qu'elles soient réalisées sur une unité foncière supportant une construction à usage d'habitation et qu'elles soient implantées à proximité de la dite habitation.

2/ Toutefois les occupations et utilisations 4 du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions nouvelles et les travaux d'amélioration des constructions existantes sous réserve que les constructions ainsi créées ou modifiées ne portent pas atteinte à l'environnement urbain et s'insèrent dans le milieu bâti.  
Les constructions existantes destinées à des établissements à caractère public pourront être rénovées et agrandies sans être soumises au principe de construction en ordre continu.
2. Les installations classées doivent constituer le complément naturel de l'habitation et n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.
3. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.

## ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1 sont interdites
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable et les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés définis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

#### 2. Voirie

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

### ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

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

#### 2. Assainissement

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

##### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### 3. Réseaux divers

-Les réseaux de distribution (électricité, éclairage public...) doivent être souterrains ou à défaut, apposés en façade.

-Les réseaux de distribution téléphonique :

.en façades continues, doivent être réalisés en souterrain ou cloués en façade

.en façades discontinues, doivent être réalisés en souterrain ou cloués en façades à l'exception toutefois des traversées de rues et des liaisons des parties discontinues.

-Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

## ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

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

1. L'aménagement des constructions existantes ne doit pas entraîner de modification de leur ancienne implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
2. Les constructions nouvelles autorisées en application de l'article UA 1.1.3. doivent être édifiées à l'alignement des voies ou dans le prolongement du nu des façades existantes.
3. Les constructions nouvelles affectées à des établissements à caractère public pourront toutefois avoir des implantations différentes.

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

1. L'aménagement des constructions existantes ne doit pas entraîner de modification de leur ancienne implantation par rapport aux limites séparatives.
2. Les constructions nouvelles autorisées en application de l'article UA 1.1.3., doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.
3. Les constructions nouvelles affectées à des établissements à caractère public pourront toutefois avoir des implantations différentes.

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

1. L'aménagement des constructions existantes ne doit pas entraîner de modification de leur ancienne implantation sur une même propriété
2. Les constructions nouvelles affectées à des établissements à caractère public pourront toutefois avoir des implantations différentes.

## ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

1. L'aménagement des constructions existantes doit se faire dans le respect de leur ancienne emprise.
2. L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement ou du recul qui s'y substitue (prolongement du nu des façades existantes).
3. Toutefois, une emprise au sol différente peut être admise au delà des 15 m comptés à partir de l'alignement ou du recul qui s'y substitue pour les constructions nouvelles affectées à des établissements à caractère public.

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée en tout point des façades du sol naturel (en cas de non excavation) ou excavé (en cas d'excavation) jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### Hauteur absolue

La hauteur absolue de toute construction doit être identique à 1 m près à celle des bâtiments immédiatement contigus sans toutefois pouvoir excéder 12 m.

Pour l'extension des bâtiments existants, les bâtiments affectés à des établissements à caractère public pourront avoir une hauteur identique à celle du bâtiment sur lequel l'extension est greffée.

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à toutes les constructions y compris les annexes (garage, abri de jardin, etc....).

### 1. Aspect général

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### 2. Les façades

#### a) Revêtement

-Toutes les façades d'un bâtiment doivent être revêtues avec le même matériau.

-Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle et non projetés mécaniquement.

-La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et respecter la palette des couleurs déposée en Mairie.

#### b) Menuiseries

Les menuiseries doivent être de type "traditionnel" d'une couleur choisie parmi celles de la palette des couleurs déposée en Mairie.

### 3. Les couvertures

#### 1. Pentes

Les couvertures doivent être à une ou plusieurs pentes n'excédant pas 30 %

Les couvertures terrasses sont autorisées sous réserve :

- que leur surface n'excède pas la moitié de la surface totale de la toiture,
- qu'elles soient aménagées à 1 mètre maximum en retrait de la génoise ou de la corniche existante,
- que les façades existantes soient intégralement conservées.

#### 2. Tuiles

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes "canal" Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les bâtiments anciens, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Tout autre élément de couverture est interdit.

#### 3. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souche trop importantes.

### 4. Les clôtures

Les murs pleins d'une hauteur de 1,80 mètre maximum sont autorisés à condition qu'ils soient bien intégrés paysagèrement (notamment s'ils se situent dans un périmètre de protection de monument historique classé ou/et de site inscrit) et qu'ils ne gênent en aucune manière le libre écoulement des eaux pluviales.

## ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, exceptionnellement lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300m soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

2. Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement

- pour les immeubles comportant plus de 12 logements: une aire de stationnement peut être réalisée en sous-sol

- dans le cas de travaux d'amélioration de logements destinés à la location, financés par un prêt aidé de l'Etat en vue de loger des personnes défavorisées, il ne sera pas exigé la réalisation d'aire de stationnement conformément à l'article 1 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement

- pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement ou de garage par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- pour les commerces alimentaires :

- d'une surface de vente entre 300m<sup>2</sup> et 2500m<sup>2</sup>: 19 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente
- disposant d'une surface de vente entre 2500m<sup>2</sup> et 5000m<sup>2</sup>: 16 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente
- disposant d'une surface de vente entre 5000m<sup>2</sup> et 10.000m<sup>2</sup>: 14 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente

- pour les autres commerces disposant d'une surface de vente supérieure à 200m<sup>2</sup> : 4 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente

- pour les restaurants : 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration

- pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre

- pour les maisons de retraite : 1 place de stationnement pour 15 lits.

Pour les autres entreprises les aires de stationnement à prévoir doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

## ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction ou aire de stationnement doivent être plantés et entretenus.

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

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Les possibilités d'occupation du sol découlent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

ARTICLE UA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **Caractère de la zone**

La zone UB recouvre un habitat discontinu au contact direct du centre urbain ancien

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **Rappels:**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

##### **1/ Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de commerce ou de services,
- les lotissements à usage d'habitation
- les terrains de jeux et de sports.
- les piscines, sous condition qu'elles soient réalisées sur une unité foncière supportant une construction à usage d'habitation et qu'elles soient implantées à proximité de la dite habitation
- les aires de stationnement
- les établissements médicaux, paramédicaux ou sanitaires à caractère public ou privé
- les bâtiments et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.

##### **2/ Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

2.1. Les installations classées doivent constituer le complément naturel de l'habitation et n'entraîner 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.

2.2. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupations et d'utilisation du sol autorisés dans la zone.

De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne pas porter atteinte au caractère du site,

#### **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

-Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 sont interdites

-Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable et les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés définis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

#### 2. Voirie

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

- La desserte des postes d'hydrocarbures doit être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Pour tout projet de 5 logements ou plus, la largeur des voies est fixée à 5 mètres minimum et la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

### ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes. Quand ce réseau n'existe pas encore, il sera fait obligation de s'y raccorder dès sa réalisation. Il en va de même pour les lotissements.

#### 2. Assainissement

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Quand ce réseau n'existe pas encore, il sera fait obligation de s'y raccorder dès sa réalisation. Il en va de même pour les lotissements.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdite.

##### Eaux pluviales

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

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### 3. Réseaux divers

Pour les opérations immobilières nouvelles (lotissements, ensembles ou groupes d'habitations) et à l'intérieur du périmètre de ces opérations, les réseaux de distribution (électricité, éclairage public, téléphone) doivent être enterrés, ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en, ordre continu.

Les liaisons aériennes entre les parties bâties discontinues du bâti et les traversées de rues sont autorisées pour les réseaux téléphoniques.

#### ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

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

1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :  
 -20 m par rapport à l'axe des RD 13, 22, 50 pour les habitations et 15 m pour les autres constructions  
 -5 m par rapport à l'axe des autres voies existantes, à modifier et à créer, pour toutes les constructions.
2. Toutefois des implantations différentes sont admises à l'intérieur des nouveaux lotissements ou ensembles d'habitations présentant un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.
3. Toutefois, lorsque le terrain est en forte pente, l'implantation des bâtiments annexes sur l'alignement et n'ayant pas de sortie directe sur la voie, peut être autorisée par les services compétents.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi qu'aux surélévations des constructions existantes (à la date de publication du POS) jouxtant les voies communales ou départementales, sauf si une partie de la dite construction se situe dans l'emprise d'un emplacement réservé.

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

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

1. Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de toute autre construction.
2. Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) sous réserve de la présentation d'un plan masse qui satisfasse au bon éclairage des pièces d'habitation et aux règles de sécurité.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### 2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes, situées en limites séparatives, est limitée à 3,50 m au faîtage par rapport au terrain le plus bas.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur déterminées ci-dessus, les équipements infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône EDF, relais hertzien, etc...).

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à toutes les constructions y compris les annexes (garage, abri de jardin, etc....).

### 1. Aspect général

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

### 2. Façades - revêtements

La longueur des façades sans décrochement est limitée à 20 m. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celles de la palette déposée en Mairie.

### 3. Les couvertures

#### a) Pentes

La couverture doit être à une ou deux pentes;

Les toitures terrasses sont interdites à l'exception toutefois des constructions d'annexes.

Le volume de la toiture est limité par un plan incliné à 30% maximum au dessus du plan horizontal.

Les toitures terrasses des bâtiments annexes édifiées en limite séparatives doivent être inaccessibles.

#### b) Tuiles

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de type "canal" romane ou "stop".

### 4. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation.

Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souche trop importantes.

## 5. Aménagement extérieur

Toute installation de citerne de combustible sera masquée par des haies vives.

## 6. Les clôtures

Les clôtures sont constituées par des haies vives ou des murs bahuts de 50 cm de hauteur maximum, doublées de haies vives.

Les murs pleins d'une hauteur de 1,80 maximum sont autorisés à condition qu'ils soient bien intégrés paysagèrement (notamment s'ils se situent dans un périmètre de protection de monument historique classé ou/et de site inscrit) et qu'ils ne gênent en aucune manière le libre écoulement des eaux pluviales.

Les clôtures en bordure de voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

## ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur soit à aménager un aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 m, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

2. Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.
- pour les immeubles comportant plus de 12 logements : une aire de stationnement peut être réalisée en sous-sol
- dans le cas de travaux d'amélioration de logements destinés à la location, financés par un prêt aidé de l'Etat en vue de loger des personnes défavorisées, il ne sera pas exigé la réalisation d'aire de stationnement conformément à l'article 1 de la loi n°90-449 du 31-mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.
- pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement ou de garage par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les commerces alimentaires:

- disposant d'une surface de vente entre 300 et 2500 m<sup>2</sup> : 19 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente

- disposant d'une surface de vente entre 2500 et 5000 m<sup>2</sup>: 16 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente

- disposant d'une surface de vente entre 5000 et 10000 m<sup>2</sup>: 14 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente

- pour les autres commerces disposant d'une surface de vente supérieure à 200 m<sup>2</sup> : 4 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente
- pour les restaurants : 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration
- pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre

- pour les maisons de retraite : 1 place de stationnement pour 15 lits.
- pour les autres entreprises : les aires de stationnement à prévoir doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

#### ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.
2. Dans les lotissements et groupes d'habitations de plus de 4000 m<sup>2</sup>, au moins 10% de la surface du terrain doivent être traités en espace vert d'un seul tenant commun à tous les lots ou logements et accessible à tous.
3. Dans les ensembles collectifs, il est demandé un arbre de haute tige par logement. Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
4. Les parcs de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être traités à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voitures.
5. A l'intérieur des opérations de 10 logements et plus, il doit être aménagé 5 m<sup>2</sup> d'aire de jeux par logement.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.
2. Les garages sont limités à 50 m<sup>2</sup> de surface non constitutive de plancher par logement.  
Les abris de jardins clos sont limités à 15 m<sup>2</sup> de surface non constitutive de plancher par logement.  
Les abris de jardins non clos sont limités à 40 m<sup>2</sup> de surface non constitutive de plancher par logement.
3. En ce qui concerne les ouvrages publics et les installations d'intérêt général des collectivités publiques, ou des services publics, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

#### ARTICLE UB 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## **CHAPITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

#### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle doit se développer l'agglomération.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

###### **Rappels :**

L'édification, des clôtures est soumise à déclaration préalable

1/ Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de commerce ou de services
- les lotissements à usage d'habitation
- les terrains de jeux et de sports
- les piscines, sous condition qu'elles soient réalisées sur une unité foncière supportant une construction à usage d'habitation et qu'elles soient implantées à proximité de la dite habitation.
- les aires de stationnement
- les bâtiments et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.

2/ Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les installations classées doivent constituer le complément naturel de l'habitation et n'entraîner 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.

2.2. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupations et d'utilisation du sol autorisés dans la zone.

De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne pas porter atteinte au caractère du site.

##### **ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

-Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable et les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, protection civile, brancardage etc...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

#### 2. Voirie

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

Pour tout projet de 5 logements ou plus, la largeur des voies est fixée à 5 mètres minimum et la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

### ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes. Quand ce réseau n'existe pas encore, il sera fait obligation de s'y raccorder dès sa réalisation.

Il en va de même pour les lotissements.

#### 2. Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes. Quand ce réseau n'existe pas encore, il sera fait obligation de s'y raccorder dès sa réalisation. Il en va de même pour les lotissements.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### 3. Réseaux divers

Pour les opérations immobilières nouvelles (lotissements, ensembles ou groupes d'habitations) et à l'intérieur du périmètre de ces opérations, les réseaux de distribution (électricité, éclairage public, téléphone) doivent être enterrés ou, à défaut, apposés en façade pour les parties construites en ordre continu.

Les liaisons aériennes entre les parties bâties discontinues du bâti et les traversées de rues sont autorisées pour les réseaux téléphoniques.

### ARTICLE UC 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

### ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
  - 20 m par rapport à l'axe des RD 13, 22, 50 pour les habitations, et 15 m pour les autres constructions
  - 5 m par rapport l'axe des autres voies existes, à modifier et à créer, pour toutes les constructions.
2. Toutefois des implantations différentes sont admises à l'intérieur des nouveaux lotissements ou ensembles d'habitations présentant un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.
3. Les portails, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, permettant l'accès aux constructions, doivent être implantés en respectant un retrait minimal de 2,50 m par rapport à l'alignement existant ou prévu.
4. Exceptionnellement, des implantations différentes par rapport aux voies et emprises publiques peuvent être admises pour les bâtiments annexes, après avis des services compétents.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics ainsi qu'aux surélévations des constructions existantes (à la date de publication du POS) jouxtant les voies communales ou départementales, sauf si une partie de la dite construction se situe dans l'emprise d'un emplacement réservé.

### ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

### ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de toute autre construction.
2. Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) sous réserve de la présentation d'un plan masse qui satisfasse au bon éclairage des pièces d'habitation et aux règles de sécurité.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics.

## ARTICLE UC 9: EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 Conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### 2 Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas dans les lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du présent P.O.S.

La hauteur des constructions annexes situées en limites séparatives, est limitée à 3,50 m au faîtage par rapport au terrain le plus bas.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur déterminées ci-dessus, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône EDF, relais hertzien, etc...).

## ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à toutes les constructions y compris les annexes (garage, abri de jardin, etc...).

### 1. Aspect général

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

### 2. Façades - revêtements

La couleur des matériaux de construction doit être choisie parmi celles de la palette déposée en Mairie.

### 3. Les couvertures

#### a) Pentés

Les toitures terrasses sont interdites; la couverture doit être à une ou deux pentes.

Le volume de la toiture est limité par un plan incliné à 30% maximum au dessus du plan horizontal.

Toutefois les dispositions indiquées ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage sportif.

#### b) Tuiles

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de type "canal", romane

### 4. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation.

Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souche trop importantes.

### 5. Aménagement extérieur

Toute installation de citerne de combustible sera masquée par des haies vives.

La hauteur des murs de soutènement et des talus est limitée à 1,50 m.

## 6. Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage.

Les murs-bahuts ne peuvent dépasser 0,50 m de hauteur.

Les murs pleins d'une hauteur de 1,80 mètre maximum sont autorisés à condition qu'ils soient bien intégrés paysagèrement (notamment s'ils se situent dans un périmètre de protection de monument historique classé ou/et de site inscrit) et qu'ils ne gênent en aucune manière le libre écoulement des eaux pluviales.

Les clôtures en bordure de voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

## ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 m, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics conformément au Code de l'Urbanisme.

2. Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place et demie de stationnement ou de garage par logement
- pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement ou de garage par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les commerces alimentaires:
  - disposant d'une surface de vente entre 300 et 2500 m<sup>2</sup> : 19 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - disposant d'une surface de vente entre 2500 et 5000 m<sup>2</sup> : 16 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - disposant d'une surface de vente entre 5000 et 10000 m<sup>2</sup>: 14 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente
- pour les autres commerces
  - pour les restaurants : 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration
  - pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- pour les maisons de retraite : 1 place de stationnement pour 15 lits.
- pour les autres entreprises : les aires de stationnement à prévoir doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

## ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités et plantés.

2. Dans les lotissements et groupes d'habitations de plus de 4000 m<sup>2</sup>, au moins 10% de la surface du terrain doivent être traités en espace vert d'un seul tenant commun à tous les lots ou logements et accessible à tous.

3. Dans les ensembles collectifs, il est demandé un arbre de haute tige par logement. Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.

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

5. A l'intérieur des opérations de 10 logements et plus, il doit être aménagé 5 m<sup>2</sup> d'aire de jeux par logement.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1-Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,2.

2-Les garages sont limités à 50 m<sup>2</sup> de surface non constitutive de plancher par logement.

Les abris de jardins clos sont limités à 15 m<sup>2</sup> de surface non constitutive de plancher par logement.

Les abris de jardins non clos sont limités à 40 m<sup>2</sup> de surface non constitutive de plancher par logement.

3-En qui concerne les ouvrages publics et installations d'intérêt général des collectivités publiques ou des services publics, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure.

#### ARTICLE UC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de régler cet article.

## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

#### **Caractère de la zone**

La zone UD recouvre un secteur de pente sur lequel il est possible de voir se développer une urbanisation sous forme diffuse, correspondant à la notion de parc habité. De nombreuses constructions y ont été édifiées depuis quelques années.

Elle comprend un secteur UDa correspondant au site de Notre Dame des Grâces.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

###### **Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

.

1/ Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de commerces et de services, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2
- les lotissements à usage d'habitation
- les terrains de jeux et de sports
- les piscines, sous condition qu'elles soient réalisées sur une unité foncière supportant une construction à usage d'habitation et qu'elles soient implantées à proximité de la dite habitation
- les aires de stationnement
- les bâtiments et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.

2/ Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les installations classées doivent constituer le complément naturel de l'habitation et n'entraîner 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.

2.2. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupations et d'utilisation du sol autorisés dans la zone.

De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et ne pas porter atteinte au caractère du site.

##### **ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD1 sont interdites

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable et les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD3 ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancarda, etc...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation notamment des chemins départementaux

Vis à vis des voies ouvertes à la circulation publique, la pente des accès est limitée à 5 % sur une distance de 5 mètres, mesurée à partir de l'alignement actuel ou prévu.

La desserte des postes *de* distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

#### 2. Voirie

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

Pour tout projet de 5 logements ou plus, la largeur des voies est fixée à 5 mètres minimum et la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

### ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes. Quand ce réseau n'existe pas encore, il sera fait obligation de s'y raccorder dès sa réalisation. Il en va de même pour les lotissements.

#### 2. Assainissement

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes. Il en va de même pour les lotissements.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdite.

##### Eaux pluviales

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

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### 3 Réseaux divers

Pour les opérations immobilières nouvelles (lotissements, ensembles ou groupes d'habitations) et à l'intérieur du périmètre de ces opérations, les réseaux de distribution (électricité, éclairage public, téléphone) doivent être enterrés, ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en ordre continu.

Les liaisons aériennes entre les parties bâties discontinues du bâti et les traversées de rues sont autorisées pour les réseaux téléphoniques.

#### ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain ou lot de lotissement doit avoir une superficie minimale de 2000 m<sup>2</sup> compris en zone UD, à l'exclusion des lotissements approuvés avant la date de publication du présent P.O.S. pour lesquels cette disposition ne s'applique pas.

En cas de division d'une propriété bâtie, les parcelles sur lesquelles demeurent les constructions devront conserver la superficie minimale requise au paragraphe précédent.

#### ARTICLE UD 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
  - 20 m par rapport à l'axe des RD 13, 22, 50 pour les habitations, et 15 m pour les autres constructions
  - 5 m par rapport à l'axe des autres voies existantes, à modifier et à créer, pour toutes les constructions.
2. Toutefois des implantations différentes sont admises en bordure des voies intérieures aux lotissements ou groupes d'habitations présentant un intérêt évident de composition. Les distances de reculement sont alors fixées en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.
3. Les portails, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, permettant l'accès aux constructions doivent être implantés en respectant un retrait minimal de 2,50 m par rapport à l'alignement existant ou prévu.
4. Toutefois, lorsque le terrain est en forte pente, l'implantation des bâtiments annexes sur l'alignement et n'ayant pas de sortie directe sur la voie, peut être autorisée par les services compétents.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du présent P.O.S.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics ainsi qu'aux surélévations des constructions existantes (à la date de publication du POS) jouxtant les voies communales ou départementales, sauf si une partie de la dite construction se situe dans l'emprise d'un emplacement réservé.

### ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

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

1. Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de toute autre construction.
2. Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) sous réserve de la présentation d'un plan masse qui satisfasse au bon éclairage des pièces d'habitation et aux règles de sécurité.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics.

### ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

### ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrie détaillé.

#### 2. Hauteur absolue

- 2.1. La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 3,50 mètres dans le secteur UDa et 6 m (à l'exclusion des lotissements approuvés avant la date de publication du présent P.O.S.) dans le restant de la zone.
- 2.2. La hauteur des constructions annexes, situées en limites séparatives, est limitée à 3,50 m au faitage par rapport au terrain le plus bas.
- 2.3. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur déterminées ci-dessus, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône EDF, relais hertzien, etc...).

### ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à toutes les constructions y compris les annexes (garage, abri de jardin, etc....).

#### 1. Aspect général

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

## 2. Façades - revêtements

La longueur des façades sans décrochement est limitée à 20 m.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celles de la palette déposée en Mairie

## 3. Les couvertures

### Pentes

Les toitures terrasses sont interdites; la couverture doit être à une ou deux pentes.

Le volume de la toiture est limité par un plan incliné à 30% maximum au dessus du plan horizontal.

### Tuiles

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de type "canal" romane ou "stop".

## 4. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souche trop importantes.

## 5. Aménagement extérieur

Toute installation de citerne de combustible sera enterrée ou masquée par des haies vives.

La hauteur des murs de soutènement et des talus est limitée à 1,50 m.

Dans le secteur UDa, des plantations devront être réalisées en avant des façades tournées vers la plaine, afin d'en diminuer l'impact visuel.

## 6. Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m.

Les murs-bahuts ne peuvent dépasser 0,50 m de hauteur.

Toutefois les murs pleins d'une hauteur de 1,80 mètre maximum peuvent être autorisés dans les opérations d'ensemble après avis des services compétents.

Les clôtures en bordure de voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

## ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 m, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics

2- Il est exigé :

-pour les constructions à usage d'habitation une place et demie de stationnement ou de garage par logement

- pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement ou de garage par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

-pour les commerces alimentaires:

- disposant d'une surface de vente entre 300 et 2500 m<sup>2</sup> : 19 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente
- disposant d'une surface de vente entre 2500 et 5000 m<sup>2</sup>: 16 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente
- disposant d'une surface de vente entre 5000 et 10000 m<sup>2</sup>: 14 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente

-pour les autres commerces disposant d'une surface de vente supérieure à 200 m<sup>2</sup> : 4 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente

-pour les restaurants : 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration

-pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre

-pour les maisons de retraite : 1 place de stationnement pour 15 lits.

-pour les autres entreprises : les aires de stationnement à prévoir doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

#### ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 Les espaces boisés classés repérés aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

3 Dans les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5000 m<sup>2</sup>, 10% au moins de la surface du terrain doivent être traités en espace vert commun à tous les lots ou logements et accessible à tous.

4 Dans les ensembles collectifs, il est demandé un arbre de haute tige par logement. Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.

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

6 A l'intérieur des opérations de 10 logements et plus, il doit être aménagé 5 m<sup>2</sup> d'aire de jeu par logement.

### **SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1-Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,08. Cette disposition ne s'applique pas aux lotissements approuvés avant la date de publication du présent P.O.S.

2-Les garages sont limités à 50 m<sup>2</sup> de surface non constitutive de plancher par logement.

Les abris de jardins clos sont limités à 15 m<sup>2</sup> de surface non constitutive de plancher par logement.

Les abris de jardins non clos sont limités à 40 m<sup>2</sup> de surface non constitutive de plancher par logement.

3-En ce qui concerne les ouvrages publics et les installations d'intérêt général des collectivités publiques ou des services publics, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure.

#### ARTICLE UD 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## **CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **Caractère de la zone**

La zone UE recouvre un secteur sur lequel une résidence seniors et des équipements publics et sportifs pourront se développer.

Elle comprend un sous secteur UEa correspondant à la partie supérieur de la zone UE.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

1 / Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage de la résidence seniors
- un centre de rééducation fonctionnelle
- un bâtiment médical
- un bassin de balnéothérapie extérieur pour les exercices
- les constructions à usage public et sportif
- les aires de stationnement
- les bâtiments et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.

2/ Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupations et d'utilisation du sol autorisé dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et ne pas porter atteinte au caractère du site.

#### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE1 sont interdites.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de dessertes : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

##### 2. Voirie

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

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1 Eau potable

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

### 2 Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux et matières usées non traités dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdite.

#### Eaux pluviales

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

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront traitées sur site.

### 4 Réseaux divers

Pour les opérations immobilières nouvelles et à l'intérieur du périmètre de ces opérations, les réseaux de distribution (électricité, éclairage public, téléphone,...) doivent être enterrés ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en ordre continu.

## ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

## ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à 5 mètres par rapport à l'axe des voies publiques.

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions peuvent être implantées à une distance égale à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Condition de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée en tout point des façades du sol naturel à l'égout du toit ou l'acrotère

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### 2. Hauteur absolue

#### a) en zone UE :

- la hauteur des constructions de doit pas dépasser 6,50 mètres.
- cette hauteur ne tient pas compte des parkings souterrains
- il est admis qu'un maximum de 10% de l'emprise de la construction puisse atteindre la hauteur de 8 mètres.

#### b) en secteur UEa : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3,50 mètres.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à toutes les constructions y compris les annexes (garage, abri de jardin, etc).

### 1. Aspect général

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

Les bâtiments devront s'adapter au mieux à la topographie et aux restanques existantes.

### 2. Dispositions particulières

#### 2.1. Les couvertures

##### a. Pentes

Dans la zone UE, la couverture devra être à plusieurs pentes.

Dans le secteur UEa, les toitures seront des toitures terrasse.

##### b. Couvertures

Dans la zone UE les couvertures doivent être exécutées en tuiles romaines vieillies.

Les tuiles plates mécaniques sont interdites.

Dans le secteur UEa, les toitures terrasses pourront être végétalisées.

#### 2.2 Les façades

Dans la zone UE, afin d'éviter un effet de barre, des espaces libres devront être insérés entre les bâtiments.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celles de la palette déposée en Mairie.

Dans le secteur UEa, les ouvertures (type baie vitrée) pourront couvrir la majorité de la façade.

#### 2.3 Les clôtures

##### a) Dispositions générales :

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Les brise-vue, de quelques types que ce soit, sont prohibés.

b) Dispositions des clôtures :

- Les clôtures seront constituées de murs bahuts enduit ou en pierre sèche, de 0,60 à 0,80 mètre de hauteur, surmontés d'un barreaudage ou d'un grillage, sans pouvoir excéder 1,80 mètre de hauteur totale (cette disposition ne s'applique pas au terrain de sports).
- Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

#### ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Les parkings devront être implantés en surface.

Ils devront occuper une surface maximale de 3000m<sup>2</sup>.

Si les besoins s'avèrent plus importants, ils pourront être intégrés dans les bâtiments ou réalisés en souterrain.

#### ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements paysagers et plantations devront être réalisés avec les espèces floristiques du secteur.

Les restanques qui ne pourront être conservées seront rebâties avec les matériaux d'origine lors de l'aménagement paysager des jardins de la résidence.

Les espaces boisés classés seront étendus vers le Nord afin de renforcer la protection du paysage : restanques au dessus de la bastide, remise en culture des oliviers présents actuellement et de cognassiers.

### **SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS sera de 0,15.

Dans le secteur UEa la surface de plancher maximale sera de 800 m<sup>2</sup>.

Dans la zone UE, la surface de plancher maximale sera de 3300 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE UE 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## **CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

### **Caractère de la zone**

Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol interdites à l'exception de celles prévues à l'article UX2.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après:

- Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, de services ou commerciales, (y compris les constructions non closes -type auvent- repérée sur les plans par l'indice «a»), les aires de stationnement qui y sont liées, les clôtures.
  - A l'intérieur des constructions à usage d'activité décrites ci-dessus, il pourra être réalisé un local à usage d'habitation, exclusivement lié à l'activité, en étage uniquement et dont l'entrée se fera par l'intérieur. Ce local est limité à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - Les équipements collectifs, ouvrages publics et installations d'intérêt général.
    - Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
    - Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve des formalités préalables et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
      - Les installations classées pour la protection de l'environnement.
      - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
  - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : desserte par les véhicules de collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic et sécurité des usagers.
    - Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.
      - La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.
      - Les aménagements de l'accès à la zone devront prendre en compte l'accessibilité des riverains de part et d'autre de la route départementale.
      - Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### Voirie :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

## ARTICLE UX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisé conformément au règlement du service des eaux.

### 2. Réseau incendie :

Un réseau incendie doit être obligatoirement installé pour chaque installation (selon le descriptif et l'importance des bâtiments). Il sera établi suivant les directives du service départemental d'incendie et de secours.

### 3. Assainissement

#### ▪ Eaux usées :

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

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 06 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957 et conformément au règlement d'assainissement de la commune.

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

#### ▪ Eaux pluviales :

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial de la zone, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales, la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées.

### 4. Electricité, téléphone, gaz :

Pour toute opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone, gaz) doivent être souterrains à l'intérieur du périmètre de cette opération, la pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes.

### 5. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes d'hydrocarbures seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

## ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

#### ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions (y compris les constructions non closes -type auvent- repérées sur les plans par l'indice «A») devront s'implanter librement à l'intérieur du secteur d'emprise maximale de construction figurant au document graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

#### ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (y compris les constructions non closes -type auvent- repérées sur les plans par l'indice «A») devront s'implanter librement à l'intérieur du secteur d'emprise maximale de construction figurant au document graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

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

Les constructions (y compris les constructions non closes -type auvent- repérées sur les plans par l'indice «A») devront s'implanter librement à l'intérieur du secteur d'emprise maximale de construction figurant au document graphique.

#### ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie par l'emprise maximale des constructions figurant au document graphique.

#### ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### Hauteur absolue

- a. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 6,50 mètres en tout point du bâtiment pour les toits en pente.
- b. Ne sont pas soumis à cette règle, les équipements collectifs, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

#### ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### 1. Les couvertures

- a) Pentes : les toitures pourront être à plusieurs pentes et devront respecter les sens de faitage porté au document graphique. Les toitures terrasses sont autorisées.
- b) Couvertures : les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture.

##### 2. Les façades

Les escaliers en façade seront interdits.

Les revêtements : en cas d'utilisation de bardage, ils devront être posés à l'horizontal sur les façades.

Les enseignes seront appliquées en façade et ne devront pas dépasser 10% de la surface de la façade.

### 3. Les clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures seront constituées d'un grillage. Les grillages seront doublés d'une haie vive.
- Les murs anti-bruit, d'une hauteur maximum de 2 m, sont autorisés lorsqu'ils sont en mitoyenneté d'une parcelle occupée par une habitation.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.
- Les plantations à réaliser constituant les haies portées au document graphique seront constituées de végétaux persistants d'origine méditerranéenne.

### ARTICLE UX 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Sur chaque terrain, des surfaces de stationnement suffisantes doivent être réservées, en dehors des voies de circulation :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

### ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- La vision des dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doit obligatoirement être masquée depuis les voies soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies à feuillages persistants.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère ou pour réaliser des stationnements souterrains.
- Dans les espaces indiqués comme « plantation à réaliser » aux documents graphiques, ces espaces devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucune construction à l'exception des aménagements constituant un espace vert collectif avec cheminement doux ou un bassin de rétention végétalisé.
- La bande végétalisée située en bordure de la RD 22 et indiquée sur le document graphique sera constituée d'oliviers et de chênes verts. Les oliviers existants seront conservés.

## **SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il découle des articles précédents (UX 1 à UX 13)

### ARTICLE UX 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I NA

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, d'accueil touristique et d'équipements publics.

Elle sera mise en œuvre soit dans le cadre d'un Plan d'Aménagement de Zone (Z.A.C.), soit dans le cadre d'une modification du P.O.S. qui, en tout état de cause, devront respecter les principes d'aménagement définis dans le rapport de présentation du P.O.S.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### ARTICLE INA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

1/ Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les travaux confirmatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2
- Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure
- Les bâtiments et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- -Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve des conditions fixées au paragraphe
- Les piscines, sous condition qu'elles soient réalisées sur une unité foncière supportant une construction à usage d'habitation et qu'elles soient implantées à proximité de la dite habitation.

2/ Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'agrandissement des constructions existantes à la date de publication du présent P.O.S. est limité à 30 % de leur surface de plancher. sans que celle-ci puisse excéder 250 m<sup>2</sup> au total
- Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone.  
De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et porter atteinte au caractère du site.

#### ARTICLE INA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Rappels

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable et les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés
- Toute occupation et utilisation du sol non mentionnée à l'article INA est interdite hors procédure de Z.A.C. ou modification du Plan d'Occupation des Sols.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE I NA 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
- Un seul accès sur les chemins départementaux ne peut être admis sur chaque zone sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'autorisation d'ouverture d'accès nouveaux devra être accordée par le gestionnaire.
- Ces dispositions impliquent que toute opération autorisée dans une zone devra s'inscrire dans un schéma global de desserte de la zone.

#### 2. Voirie

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

### ARTICLE I NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

### ARTICLE I NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

### ARTICLE I NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 20 m par rapport à l'axe des RD 13, 22, 50 pour les habitations et 15 m pour les autres constructions
- 5 m par rapport à l'axe des autres voies existantes, à modifier et à créer, pour toutes les constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics ainsi qu'aux surélévations des constructions existantes (à la date de publication du POS) jouxtant les voies communales ou départementales, sauf si une partie de la dite construction se situe dans l'emprise d'un emplacement réservé.

### ARTICLE I NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions admises à l'article I NA1 peuvent être implantées en limites séparatives.

### ARTICLE I NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

### ARTICLE I NA 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## ARTICLE INA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### 2. Hauteur absolue

2.1. La hauteur des constructions autorisées à l'article INA1, mesurée dans les conditions définies ci dessus, doit être sensiblement égale à 1 mètre près, à celle des constructions existantes.

2.2. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône EDF, relais hertziens,..).

## ARTICLE INA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions susceptibles d'être autorisées, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## ARTICLE INA 12 : STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## ARTICLE INA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés repérés aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III. - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE INA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sans objet pour les autres constructions.

### ARTICLE INA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IINA**

#### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation artisanale, commerciale et sportive.

Elle sera mise en œuvre soit dans le cadre d'un Plan d'Aménagement de Zone (Z.A.C.), soit dans le cadre d'une modification du P.O.S. qui, en tout état de cause, devront respecter les principes d'aménagement définis dans le rapport de présentation du P.O.S.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE II NA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

###### **Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

1/ Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci -après

- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2
- Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure
- Les bâtiments et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les installations provisoires nécessaires à la culture sous serre
- Les installations de lutte contre les incendies, les casernes de pompiers ainsi que les logements qui leur sont directement liés et nécessaires
- Les piscines, sous condition qu'elles soient réalisées sur une unité foncière supportant une construction à usage d'habitation et qu'elles soient implantées à proximité de la dite habitation.

2/ Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

L'agrandissement des constructions existantes à la date de publication du présent P.O.S. est limité à 30 % de leur surface de plancher sans que celle-ci puisse excéder 250 m<sup>2</sup> au total.

##### **ARTICLE II NA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toute occupation et utilisation du sol non mentionnée à l'article II NA 1 est interdite hors procédure de Z.A.C. ou modification du Plan d'Occupation des Sols.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable et les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés définis à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE II NA 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage..,

Un seul accès sur les chemins départementaux ne peut être admis sur chaque zone, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'autorisation d'ouverture d'accès nouveaux devra être accordée par le gestionnaire.

Ces dispositions impliquent que toute opération autorisée dans une zone devra s'inscrire dans un schéma global de desserte de la zone.

#### **2. Voirie**

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

### **ARTICLE II NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

### **ARTICLE II NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

### **ARTICLE II NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 20 m par rapport à l'axe des RD 13, 22, 50 pour les habitations et 15 m pour les autres constructions
- 5 m par rapport à l'axe des autres voies existantes, à modifier et à créer, pour toutes les constructions.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics ainsi qu'aux surélévations des constructions existantes (à la date de publication du POS) jouxtant les voies communales ou départementales, sauf si une partie de la dite construction se situe dans l'emprise d'un emplacement réservé.

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

Les constructions admises à l'article II NA 1 peuvent être implantées en limites séparatives.

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

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

### **ARTICLE II NA 9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## ARTICLE II NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### 1. Hauteur absolue

La hauteur des constructions autorisées à l'article II NA1, mesurée dans les conditions définies ci dessus, doit être sensiblement égale, 1 mètre près, à celle des constructions existantes.

Toutefois, ne sont pas soumis à règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône EDF, relais hertziens...).

### 2. Hauteur relative

Les constructions nouvelles autorisées, y compris après une procédure de Z.A.C., ne devront pas par leur hauteur, masquer la perception de Notre Dame des Grâces depuis le carrefour de la route de Montfort (RD 22) et de la route de Carcès (RD 13).

## ARTICLE II NA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions susceptibles d'être autorisées, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## ARTICLE II NA 12 : STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## ARTICLE II NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espèces végétales utilisées pour des aménagements paysagers, y compris après une procédure de Z.A.C. devront appartenir aux formations méditerranéennes.

La plantation d'oliviers déjà présents sur le site est notamment conseillée.

## **SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE II NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sans objet pour les autres constructions.

### ARTICLE II NA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I NB**

#### **Caractère de la zone**

La zone recouvre des terrains peu équipés, sans vocation particulière, sur lesquels s'est développé un habitat diffus, ainsi que des terrains équipés mais trop éloignés du village, et où l'urbanisation doit rester légère.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE I NB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

###### **Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

11 Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les piscines, sous condition qu'elles soient réalisées sur une unité foncière supportant une construction à usage d'habitation et qu'elles soient implantées à proximité de la dite habitation.
- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve des conditions fixées au paragraphe
- Les extensions des constructions existantes ne disposant pas de la superficie minimale sont admises dans la limite du C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol).

2 Toutefois: les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les installations classées doivent constituer le complément naturel des constructions et installations sus visées. Elles ne doivent entraîner 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 ou aux biens.

2.2. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et porter atteinte au caractère du site.

##### **ARTICLE I NB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### **Rappels**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable et les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés définis à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

###### **Interdictions**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article I NB 1 sont interdites et notamment les lotissements.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE I NB 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En tout état de cause, tout nouvel accès sur le RD 13 devra être autorisé par l'autorité gestionnaire.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, notamment le long des chemins départementaux.

Vis à vis des voies ouvertes à la circulation publique, la pente des accès est limitée à 5 % sur une distance de 5 m mesurée à partir de l'alignement actuel ou prévu.

La desserte des postes d'hydrocarbures doit être assurée en dehors des voies publiques.

#### 1. Voirie

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

Aucune voie ne doit avoir une largeur inférieure à 4 m.

### ARTICLE I NB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

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

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation peut être réalisée par captage, forage, ou puits particuliers à condition que l'eau soit naturellement potable et sa protection contre tout risque de pollution assurée.

#### 2. Assainissement

##### 2.1 Eau usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes quand il existe.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome respectant les règles de l'art et conforme à l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs et à la norme DTU 64.1 de décembre 1992. Ce dispositif sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdite.

## 2.2. Eaux pluviales

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### ARTICLE I NB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie en zone I NB au moins égale à :

- 2000 m<sup>2</sup>, si le terrain est raccordé au réseau public d'eau potable
- 4000 m<sup>2</sup>, dans le cas contraire.

En cas de division de propriétés bâties, les parcelles sur lesquelles demeurent les constructions doivent conserver la superficie minimale requise aux alinéas précédents.

### ARTICLE I NB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 20 m par rapport à l'axe des RD 13, 22, 50 pour les habitations et 15 m pour les autres constructions
- 5 m par rapport à l'axe des autres voies existantes, à modifier et à créer, pour toutes les constructions.

2. Les portails, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique permettant l'accès aux constructions, doivent être implantés en respectant un retrait minimal de 2,50 m par rapport à l'alignement existant ou prévu.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics ainsi qu'aux surélévations des constructions existantes (à la date de publication du POS ) jouxtant les voies communales ou départementales, sauf si une partie de la dite construction se situe dans l'emprise d'un emplacement réservé.

### ARTICLE I NB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

### ARTICLE I NB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de toute autre construction.

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

### ARTICLE I NB 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## ARTICLE I NB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### 2. Hauteur absolue

2.1. La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 6 mètres.

2.2. Toutefois, ne sont pas soumis aux règles déterminées ci-dessus les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône EDF, relais hertzien...).

## ARTICLE I NB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à toutes les constructions y compris les annexes (garage, abri de jardin, etc....).

### 1. Aspect général

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et harmonie du paysage.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### 2. Façades - revêtements

#### a) Revêtement

- Toutes les façades d'un bâtiment doivent être revêtues avec le même matériau.

- Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle et non projetés mécaniquement.

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et respecter la palette de couleurs déposée en Mairie.

#### b) Percement

La hauteur des ouvertures doit être plus importante que la largeur afin de se rapprocher des ouvertures anciennes.

### 3. Les couvertures

#### a) Pentes

La couverture doit être à une ou plusieurs pentes n'excédant pas 30 %.

Les toitures terrasses peuvent exceptionnellement être autorisées sous réserve :

– que leur surface n'excède pas la moitié de la surface totale de la toiture,

– qu'elles soient aménagées à un mètre maximum en retrait de la génoise ou de la corniche existante,

– que les façades existantes soient intégralement conservées.

#### b) Tuiles

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de type "canal, romane ou "stop".

#### 4. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation.

Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souche trop importantes.

#### 5. Aménagement extérieur

Toute installation de citerne de combustible sera enterrée ou masquée par des haies vives. La hauteur des murs de soutènement et des talus est limitée à 1,50 m.

#### 6. Les clôtures

Les clôtures doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Les murs-bahuts ne peuvent dépasser 0,50 m de hauteur.

Toutefois les murs pleins d'une hauteur de 1,80 mètre maximum peuvent être autorisés dans les opérations d'ensemble après avis des services compétents.

Les clôtures en bordure de voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

### ARTICLE I NB 12 : STATIONNEMENT

1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

2 Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement ou de garage par logement
- pour les restaurants : 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration
- pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre

### ARTICLE I NB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés repérés aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

2. Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE I NB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 0,08 pour les terrains raccordés au réseau public d'eau potable et
- 0,04 dans le cas contraire.

Toutefois la superficie de plancher ne peut en aucun cas excéder 250 m<sup>2</sup> par terrain d'assiette de construction

2-Les garages sont limités à 50 m<sup>2</sup> de surface non constitutive de plancher par logement.

Les abris de jardins clos sont limités à 15 m<sup>2</sup> de surface non constitutive de plancher par logement.

Les abris de jardins non clos sont limités à 40 m<sup>2</sup> de surface non constitutive de plancher par logement.

3. Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

#### ARTICLE I NB 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## **CHAPITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NB**

#### Caractère de la zone

La zone recouvre des terrains peu équipés, sans vocation particulière, sur lesquels s'est développé un habitat diffus de faible densité dans des secteurs assez éloignés du village.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### ARTICLE II NB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

###### Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

1/ Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci -après :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les piscines, sous condition qu'elles soient réalisées sur une unité foncière supportant une construction à usage d'habitation et qu'elles soient implantées à proximité de la dite habitation
- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2
- Les extensions des constructions existantes ne disposant pas de la superficie minimale sont admises dans la limite du C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol).

2/ Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les installations classées doivent constituer le complément naturel des constructions et installations sus visées. Elles ne doivent entraîner 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 ou aux biens.

2.2. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et porter atteinte au caractère du site.

##### ARTICLE II NB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

###### Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable et les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés définis à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

###### Interdictions

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article II NB 1 sont interdites et notamment les lotissements.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE II NB 3: ACCES ET VOIRIE**

#### **1 .Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, notamment le long des chemins départementaux.

Vis à vis des voies ouvertes à la circulation publique, la pente des accès est limitée à 5 % sur une distance de 5 m mesurée à partir de l'alignement de la dite voie.

#### **2 .Voirie**

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

Aucune voie ne doit avoir une largeur inférieure à 4 m.

### **ARTICLE II NB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1 .Eau potable**

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

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation peut être réalisée par captage, forage, ou puits particuliers à condition que l'eau soit naturellement potable et sa protection contre tout risque de pollution assurée.

#### **2..Assainissement**

##### **2.1 .Eaux usées**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome les règles de l'art et conforme à l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs et à la norme 64.1 décembre 1992. Ce dispositif sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdite.

##### **2.2. Eaux pluviales**

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### ARTICLE II NB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 4000 m<sup>2</sup> compris en zone II NB.

En cas de division de propriétés bâties, les parcelles sur lesquelles demeurent les constructions doivent conserver la superficie minimale requise à l'alinéa précédent.

#### ARTICLE II NB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 20 m par rapport à l'axe des RD 13, 22, 50 pour les habitations et 15 m pour les autres constructions
- 5 m par rapport à l'axe des autres voies existantes, à modifier et à créer, pour toutes les constructions.

2 Les portails, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique permettant l'accès aux constructions, doivent être implantés en respectant un retrait minimal de 2,50m par rapport à l'alignement existant ou prévu.

3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics ainsi qu'aux surélévations des constructions existantes (à la date de publication du POS) jouxtant les voies communales ou départementales, sauf si une partie de la dite construction se situe dans l'emprise d'un emplacement réservé.

#### ARTICLE II NB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

#### ARTICLE II NB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de toute autre construction.

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

#### ARTICLE II NB 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

#### ARTICLE II NB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 1. Conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrie détaillé.

##### 2. Hauteur absolue

2.1. La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci dessus, ne peut excéder 6 mètres.

2.2. Toutefois, ne sont pas soumis aux règles déterminées ci-dessus les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau pylône EDF, relais hertzien...).

## ARTICLE II NB 11 ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à toutes les constructions y compris les annexes (garage, abri de jardin, etc....)

### 1. Aspect général

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération.

### 2. Façades - revêtements

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et respecter la palette de couleurs déposée en Mairie.

### 3. Les couvertures

#### a) Pente

La couverture doit être à une ou plusieurs pentes n'excédant pas 30%.

Les toitures tentasses peuvent exceptionnellement être autorisées sous réserve :

- -que leur surface n'excède pas la moitié de la surface totale de la toiture
- -qu'elles soient aménagées à un mètre maximum en retrait de la génoise ou de la corniche existante
- -que les façades existantes soient intégralement conservées.

#### b) Tuiles

En cas de toitures en pente les tuiles doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romane ou de type "stop"

### 4. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souche trop importantes.

### 5. Aménagement extérieur

-Toute installation de citerne de combustible sera enterrée ou masquée par des haies vives.

-La hauteur des murs de soutènement et des talus est limitée à 1,50 m

### 6. Les clôtures

Les murs-bahuts ne peuvent dépasser 0,50 m de hauteur.

Toutefois les murs pleins d'une hauteur de 1,80 mètre maximum peuvent être autorisés dans les opérations d'ensemble après avis des services compétents.

Les clôtures en bordure de voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

## ARTICLE II NB 12 : STATIONNEMENT

1..Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

2. Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.

#### ARTICLE II NB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés repérés aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

2. Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE II NB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé en zone II NB à 0,04.

Toutefois la superficie de plancher ne peut, en aucun cas, excéder 250 m<sup>2</sup> par terrain d'assiette de construction.

2- Les garages sont limités à 50 m<sup>2</sup> de surface non constitutive de plancher par logement.

Les abris de jardins clos sont limités à 15 m<sup>2</sup> de surface non constitutive de plancher par logement.

Les abris de jardins non clos sont limités à 40 m<sup>2</sup> de surface non constitutive de plancher par logement.

3. Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

#### ARTICLE II NB 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## **CHAPITRE 6**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC**

#### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols. Elle est strictement réservée à l'activité agricole et aux constructions directement liées et nécessaires aux exploitations.

Elle comprend les secteurs NC r et NC e correspondants respectivement aux périmètres de protection rapprochés et éloignés des puits et sources captées communaux.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE NC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

###### **Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation prévue à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.

###### **1/ Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci -après :**

1.1. Les bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole strictement nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie en annexe ainsi que les installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.

1.2. Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires au besoin de l'activité de l'exploitation agricole, conformément à l'annexe ci-jointe.

1.3. Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation dont l'édification est interdite dans la zone, disposant d'une surface de plancher d'au moins 50 m<sup>2</sup> à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30 % de la surface de plancher et sans que la surface de plancher finale, extension comprise ne dépasse 150 m<sup>2</sup>. Les annexes (garages, abris) incluses ou en extension de ces habitations existantes, sont limitées à 60 m<sup>2</sup> de surface non constitutive de surface de plancher.

1.4. Les équipements d'accueil touristique complémentaires à l'activité agricole à condition qu'ils soient aménagés dans des bâtiments existants.

1.5. Les relais équestres et gîtes d'étapes communaux ou intercommunaux.

1.6. Les affouillements et exhaussements du sol prévus à l'article R.442.2 alinéa C du code de l'urbanisme 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 aux besoins de l'exploitation agricole telle que définie en annexe.

1.7. Les installations, équipements et ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

1.8 Les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation existante ou autorisée et situées à proximité immédiate de l'habitation.

## ARTICLE NC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### Interdictions

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC1 sont interdites ainsi que l'extraction de terre végétale, le camping, le caravanning et le stationnement des caravanes.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE NC 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

-Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre les incendies, la protection civile, brancardage...

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière qu'une visibilité vers la voie convenable à la sécurité et tenant compte de l'intensité de la circulation, soit assurée.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

-Hors agglomération, en bordure des chemins départementaux, il est interdit :

a) de créer de nouveaux accès directs

b) de modifier les accès déjà réalisés ou de les utiliser pour la desserte de types d'occupations ou d'utilisations du sol autres que ceux qui existent.

Par ailleurs, les accès existants pourront être supprimés dès que les terrains seront desservis par une autre voie publique.

#### 2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, sans pouvoir être d'une largeur inférieure à 4 m.

### ARTICLE NC 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1. Eau potable

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

Toutefois si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public et seulement dans ce cas, captage, forage, ou puits particuliers peuvent être autorisés, à condition que l'eau soit naturellement potable et sa protection contre tout risque de pollution soit assurée.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

## 2-Assainissement

### 2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome respectant les règles de l'art et conforme à l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs et à la norme DTU 64.1 de décembre 1992.

Ce dispositif sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdite.

### 2.2. Eaux pluviales

Les aménagements et constructions réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain s'il existe.

## ARTICLE NC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction à usage d'habitation, la superficie minimale de terrain ne peut être inférieure à 4000 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE NC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- 1- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
  - 20 m par rapport à l'axe des RD 13, 22, 50 pour les habitations et 15 m pour les autres constructions
  - 5 m par rapport à l'axe des autres voies existantes, à modifier et à créer, pour toutes les constructions
- 2- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou d'agrandissement de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article NC1 paragraphe 1.3. ainsi que pour les installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.
- 3- Les portails, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique permettant l'accès aux constructions ou installations, doivent être implantés en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement existant ou prévu.
- 4- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics ainsi qu'aux surélévations des constructions existantes (à la date de publication du POS) jouxtant les voies communales ou départementales, sauf si une partie de la dite construction se situe dans l'emprise d'un emplacement réservé.

## ARTICLE NC 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

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

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de toute autre construction.

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

## ARTICLE NC 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## ARTICLE NC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### 2. Hauteur absolue

2.1. La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres.

2.2. Toutefois, ne sont pas soumis aux règles déterminées ci-dessus :

- les équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole
- les restaurations de constructions existantes, sans que leur hauteur initiale puisse être dépassée
- les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône EDF, relais hertzien...).

## ARTICLE NC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

### **1. Constructions à usage d'habitation**

#### 1.1 Aspect général

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage.

#### 1.2. Façades - revêtements

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celles de la palette de couleurs déposée en Mairie.

#### 1.3 Les couvertures

##### a) Pentés

En cas de couverture en toiture, la couverture doit être à une ou deux pentes.  
Les toitures terrasses peuvent exceptionnellement être autorisées.

Le volume de la toiture est limité par un plan incliné à 30% maximum au dessus du plan horizontal.

b) Tuiles

En cas de toitures en pente les tuiles doivent être rondes de type "canal romanes". Toutefois l'utilisation de matériaux de couverture différents peut être autorisée après avis des services compétents.

1.4 . Les souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation.

Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souche trop importantes.

Toute installation de citerne de combustible sera enterrée ou masquée par des haies vives.

1.5. Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et être constituées par des haies vives, doublées ou non d'un grillage.

Les murs-bahuts ne peuvent dépasser 0,50 m de hauteur.

Les clôtures en bordure de voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours

**2. Les bâtiments d'exploitation agricole**

2.1. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

2.2. La couleur des façades doit respecter la palette des couleurs

2.3. En cas de toiture, les matériaux de couverture doivent être de préférence la tuile ou les revêtements en fibro-ciment traités dans une couleur s'apparentant à celle de la tuile

**ARTICLE NC 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

**ARTICLE NC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE NC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

**ARTICLE NC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## **CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND**

### **Caractère de la zone**

La zone ND recouvre des espaces naturels non équipés du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, des paysages, du couvert végétal.

Cette zone comporte :

- Un secteur NDa recouvrant le site des ruines du vieux village au pied de la falaise et des tours qui la surplombent. Ce secteur est réservé à l'aménagement d'un jardin public et d'équipements urbains et culturels publics et sur le site périmètre des jardins et des prés situés au cœur du village au pied des écoles justifiant une protection paysagère absolue.
- Un secteur NDbr, réservé au camping municipal et à son extension, situé dans le périmètre de protection rapproché de la source de Font de Gauthier.
- Un secteur NDr correspondant au périmètre de protection rapproché de la source de Font Gauthier.
- Un secteur NDc destiné à l'accueil d'installations classées pour la protection de l'environnement.
- Un secteur NDp au lieu-dit « Les Pouverels » correspondant à un secteur déboisé permettant l'accueil de modules photovoltaïques sous certaines conditions.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE ND1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation prévue à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

##### **1/ Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

###### **1.1. Les constructions liées et nécessaires :**

- a) à l'exploitation et à l'entretien de la forêt
- b) à la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement de la commune (pylône EDF, château d'eau...)
- c) dans le secteur NDa, les équipements publics faisant l'objet d'un emplacement réservé figurant sur les plans de zonage et nécessaires à l'aménagement du théâtre de verdure, au jardin public tels que : loges, locaux d'accueil du public, locaux de direction, salle d'expositions et d'informations, locaux techniques,... ainsi que la restauration ou la reconstruction des tours sarrazines qui surplombent le rocher.
- d) dans le secteur NDp au lieu-dit « Les Pouverels » les installations permettant la production d'électricité à partir de l'énergie solaire ainsi que les installations techniques correspondantes (postes de livraison, postes de transformation, clôtures et moyens de surveillance, places de et voies de circulation internes).

- 1.2. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.3. Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation dont l'édification est interdite dans la zone, disposant d'une surface de plancher d'au moins 50 m<sup>2</sup> à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30 % de la surface de plancher et sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 150 m<sup>2</sup>.  
Les annexes (garages, abris) incluses ou en extension de ces habitations existantes, sont limitées à 60 m<sup>2</sup> de surface non constitutive de surface de plancher.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.
- 1.5. Dans le secteur NDb, les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation du camping caravaning municipal.
- 1.6. Les installations classées ou non, directement liées à l'activité forestière.
- 1.7. Les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation existante ou autorisée et situées à proximité immédiate de l'habitation.
- 1.8. Dans le secteur NDc, l'accueil d'installations classées pour la protection de l'environnement.

2/ Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. L'aménagement des aires de stationnement ne doit pas entraîner un bouleversement de l'état initial du site.

2.2. Les affouillements et exhaussements doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupations et d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et porter atteinte au caractère du site

#### ARTICLE ND 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND1 sont interdites
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés définis à l'article L.120.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans le cadre d'un plan de gestion approuvé.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE ND 3 : ACCES ET VOIRIE

##### 1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre les incendies, la protection civile, brancardage...
- Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière qu'une visibilité vers la voie convenable à la sécurité et tenant compte de l'intensité de la circulation soit assurée.

-Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

-Hors agglomération, en bordure des chemins départementaux, il est interdit :

a) de créer de nouveaux accès directs

b) de modifier les accès déjà réalisés ou de les utiliser pour la desserte de types d'occupations ou d'utilisations du sol autres que ceux qui existent.

Par ailleurs, les accès existants pourront être supprimés dès que les terrains seront desservis par une autre voie publique.

## 2. Voirie

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

### ARTICLE ND 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable sous pression :

- soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable,
- soit, si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soit assurée.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

#### 2. Assainissement

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome respectant les règles de l'art et conforme à l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs et à norme DTU 64.1 de décembre 1992.

Ce dispositif sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdite.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements et constructions réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

### ARTICLE ND 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction à usage d'habitation, la superficie minimale de terrain ne peut être inférieure à 4000 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE ND 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
  - 20 m par rapport à l'axe des RD 13, 22, 50 pour les habitations et 15 m pour les autres constructions.
  - 5 m par rapport à l'axe des autres voies existantes, à modifier et à créer, pour toutes les constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs NDa et NDp.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics. ainsi qu'aux surélévations des constructions existantes (à la date de publication du POS) jouxtant les voies communales ou départementales, sauf si une partie de la dite construction se situe dans l'emprise d'un emplacement réservé

#### ARTICLE ND 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone peuvent être implantées en limites séparatives.

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

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de toute autre construction.

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

#### ARTICLE ND 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

#### ARTICLE ND 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 1. Conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée en tout point des façades du sol jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

##### 2. Hauteur absolue,

2.1. La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder p excéder 4,50 mètres.

2.2. Toutefois, ne sont pas soumis aux règles déterminées ci-dessus :

- les restaurations de constructions existantes, sans que leur hauteur initiale puisse être dépassée
- les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône EDF, relais hertzien,...).

#### ARTICLE ND 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions susceptibles d'être autorisées, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et aux paysages naturels.

La hauteur des murs de soutènement et des talus est limitée à 1,50 m.

#### ARTICLE ND 12 : STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement sera fonction du caractère de l'équipement et de sa capacité d'accueil.

#### ARTICLE ND 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE ND 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

#### ARTICLE ND 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article

# Annexe – Arrêté préfectoral portant dispense de déclaration de 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. 130.1 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 DFCI sont abrogés.

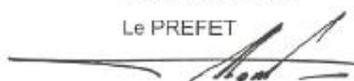
**Article 6** : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux introduit auprès du préfet du Var ou d'un recours contentieux par saisine du Tribunal administratif de Toulon, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

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

Fait à TOULON, le

30 AOUT 2012

Le PREFET



Paul MOURIER

# **Annexe – Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé**



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

Direction  
départementale  
des territoires  
et de la mer  
du Var

Toulon, le 20 AVR. 2011

Service Environnement et Forêt

ARRETE PREFECTORAL n° 322

Pôle Forêt DFCI

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,

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

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 3 m.
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 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

Annexe 3 : modalités de débroussaillage du réseau des voies départementales selon le schéma global de débroussaillage approuvé

Annexe 4 : modalités de débroussaillage du réseau autoroutier selon le plan de débroussaillage pluriannuel approuvé



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

**ANNEXE 2**

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

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	OLLIIOULES
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

## DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DU VAR  
COMMUNE DE COTIGNAC  
**Date de la convocation : 28.08.07**  
**Date de l'affichage : 28.08.07**

**Nombre de membres : 19**  
**En exercice : 19**  
**Présents : 16**  
**Votants : 17**

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE COTIGNAC

**SEANCE DU 4 SEPTEMBRE 2007**

L'an deux mil sept et le quatre du mois de septembre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre VERAN Maire.

**Présents :** MM SIMEON René, HILLION Jean-Paul, ALLOUCH Marc, SEBON Claude, BERNE Patrice, ESPITALIER Huguette, VASSAL Anne, VACCA Maryse, FABRE Collette, LARGUIER Jean, PANIZZA Brigitte, ROUBAUD Nathalie, GERARD Alain, MOLINARD Rolland, BUSSAC Jean-Pierre.

**Pouvoirs :** Mr COUETTE Roger à Jean-Pierre VERAN  
**Excusé :** MERLINO Richard  
**Absent :** LOMBARD Fabrice

**Objet :** Réforme du Permis de Construire et des autorisations d'urbanisme  
Déclaration préalable - Clôtures

La séance est ouverte :

VU l'Ordonnance n° 2007-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme .

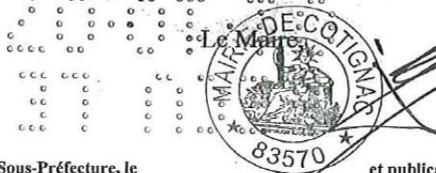
VU le Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'Ordonnance sus-visée .

**Considérant** que les clôtures doivent être précédées d'une déclaration préalable dans les communes l'ayant décidé par délibération ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

**DECIDE** que toute construction de clôture sur le territoire de la commune de COTIGNAC, devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.



Acte exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture, le

et publication ou notification du