

Commune de Tavernes

Plan Local d'Urbanisme



Modification n°1 de droit commun Règlement – Pièce écrite Document n°4-1-1

Révision n°1 **approuvée** par délibération du 3 décembre 2019

Modification n°1 de droit commun **prescrite** par délibération du 17 février 2025

Modification n°1 de droit commun **approuvée** par délibération du 4 février 2026



Sommaire

Titre I :	Dispositions Générales	4
Article DG 1.	Préambule.....	4
Article DG 2.	Régime applicable.....	4
Article DG 3.	Champ d'application territoriale du plan.....	4
Article DG 4.	Portée générale du règlement.....	4
Article DG 5.	Structure du règlement	4
Article DG 6.	Division du territoire en zones et documents graphiques.....	5
Article DG 7.	Les prescriptions graphiques règlementaires	5
Article DG 8.	Combinaison du règlement du PLU avec d'autres réglementations	6
Article DG 9.	Autorisations d'urbanisme.....	6
Article DG 10.	Divisions	6
Article DG 11.	Régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location	6
Article DG 12.	Secteurs soumis au droit de préemption urbain (DPU)	7
Article DG 13.	Servitudes d'utilité publiques (SUP)	7
Article DG 14.	Prélèvement d'eau : déclaration en mairie et qualité	7
Article DG 15.	Règlements des lotissements	7
Article DG 16.	Adaptations mineures.....	8
Article DG 17.	Protection du patrimoine archéologique	8
Article DG 18.	Règles parasismiques.....	9
Article DG 19.	Défense incendie	9
Article DG 20.	Patrimoine	9
Article DG 21.	Aléa retrait-gonflement des argiles	10
Titre II :	Dispositions communes applicables à toutes les zones	11
Article DC 1.	Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	11
Article DC 2.	Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :	11
Article DC 3.	Mixité fonctionnelle.....	12
Article DC 4.	Mixité sociale	12
Article DC 5.	Emprise au sol.....	12
Article DC 6.	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	13
Article DC 7.	Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle	14
Article DC 8.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière	14
Article DC 9.	Volumétrie	14
Article DC 10.	Hauteur	15
Article DC 11.	Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses	17
Article DC 12.	Façades	17

Article DC 13.	Éléments et ouvrages en saillie.....	18
Article DC 14.	Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales	18
Article DC 15.	Ouvertures	19
Article DC 16.	Clôtures.....	20
Article DC 17.	Coefficient de jardins	20
Article DC 18.	Traitement paysager des espaces libres	21
Article DC 19.	Éclairages	23
Article DC 20.	Stationnement des véhicules motorisés.....	24
Article DC 21.	Stationnement des 2 roues non motorisées.....	24
Article DC 22.	Accès	24
Article DC 23.	Voirie.....	25
Article DC 24.	Eau potable	25
Article DC 25.	Assainissement	25
Article DC 26.	Pluvial.....	26
Article DC 27.	Citernes	27
Article DC 28.	Réseau d'énergie : distribution et alimentation	27
Article DC 29.	Réseau de communications électroniques et infrastructures	28
Article DC 30.	Collecte des déchets	28
Titre III : Dispositions spécifiques aux zones Ua et Uj.....		29
Titre IV : Dispositions spécifiques aux zones Ub et Uc.....		35
Titre V : Dispositions spécifiques aux zones Ud et Ue.....		40
Titre VI : Dispositions spécifiques aux zones AU		46
Titre VII : Dispositions spécifiques aux zones A et N.....		52
Titre VIII : Dispositions spécifiques aux STECAL.....		63

Il est impératif de se référer aux autres pièces réglementaires du PLU :

- document 4.1.2 « annexes au règlement » dans lequel figurent des arrêtés préfectoraux, des schémas explicatifs, un lexique, la doctrine MISEN...
- document 4.1.3 « prescriptions graphiques réglementaires » qui définit les dispositions applicables aux éléments graphiques identifiés aux plans de zonage
- document 4.1.4 « prescriptions architecturales », qui imposent notamment une palette chromatique à respecter.
- Les documents 4.2, documents réglementaires graphiques du PLU.
- Le document 3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation », OAP

Titre I : Dispositions Générales

Article DG 1. Préambule

- Les pièces réglementaires du PLU de la commune de Tavernes comprennent les documents suivants :
 - Les documents n°4.1 : l'ensemble des pièces écrites réglementaires :
 - ✓ Document n°4.1.1 : la pièce écrite du règlement.
 - ✓ Document n°4.1.2 : annexes au règlement.
 - ✓ Document n°4.1.3 : la liste des prescriptions graphiques
 - ✓ Document n°4.1.4 : Règlement – Palette chromatique et prescriptions architecturales
 - Les documents n°4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, etc. : l'ensemble des pièces graphiques réglementaires (zonage).

Article DG 2. Régime applicable

- Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Article DG 3. Champ d'application territoriale du plan

- Le règlement du PLU s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de **Tavernes** (Var).

Article DG 4. Portée générale du règlement

- Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) ainsi que des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) 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 (dispositions générales, dispositions communes à toutes les zones et dispositions applicables à la zone) ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « documents graphiques » (zonage) ainsi que les « OAP ».

Article DG 5. Structure du règlement

- Titre I : les dispositions générales
- Titre II : les dispositions communes applicables à toutes les zones
- Titre III : dispositions spécifiques aux zones Ua et Uj : le village et ses jardins
- Titre IV : dispositions spécifiques aux zones Ub et Uc : les couronnes résidentielles
- Titre V : dispositions spécifiques aux zones Ud et Ue : services publics et activités économiques
- Titre VI : dispositions spécifiques aux zones AU (1AU et 2AU) : les zones à urbaniser
- Titre VII : dispositions spécifiques aux zones A et N : les zones agricoles et naturelles
- Titre VII : dispositions spécifiques au STECAL : secteur de la zone N de taille et de capacités d'accueil limitées.

Article DG 6. Division du territoire en zones et documents graphiques

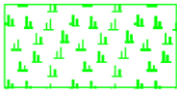
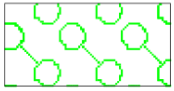
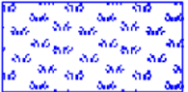
- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), en zones agricoles (A), en zones naturelles et forestières (N) et en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs.

Intitulé	Représentation graphique
Délimitation des zones U, AU, A et N définies par l'article R151-17 du code de l'urbanisme	

- Chaque zone, chaque secteur, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (cf. documents n°4-2, documents graphiques).

Article DG 7. Les prescriptions graphiques réglementaires

- Les documents graphiques du règlement comportent diverses indications graphiques additionnelles.
- Ces indications sont réglementées dans le document 4.1.3 du PLU.
- Il est impératif de se reporter au document 4.1.3 du PLU.

Intitulé	Représentation graphique
Lit mineur, moyen et majeur définis par l'Atlas des Zones Inondables	Lit mineur et lit moyen 
	Lit majeur 
Emplacements Réservés	
Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Site et secteurs paysager à protéger : trame verte en zone U et AU	
Espaces boisés classés	
Zones humides	
Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	

Article DG 8. Combinaison du règlement du PLU avec d'autres réglementations

- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme.
- Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public définis au code de l'urbanisme ainsi que ceux des codes Civil, Rural, Forestier, de l'Environnement, de la Santé Publique, de la Construction et de l'Habitation, le Règlement Sanitaire Départemental, etc.

Article DG 9. Autorisations d'urbanisme

- Rappel aux pétitionnaires : Les articles R421-1 et suivants du code de l'urbanisme précisent la liste des travaux soumis à Déclaration Préalable (DP), à Permis de Construire (PC), à Permis d'Aménager (PA), ou encore dispensés de toute formalité ; ainsi :
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la délibération prise par le conseil municipal le **12 avril 2012**;
- Dans le cas d'une modification de la façade, les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable ;
- Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application des dispositions du code de l'urbanisme;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral relatif au débroussaillage (cf. annexes du règlement, document n°4.1.2 du PLU).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

Article DG 10. Divisions

- Conformément à l'article L115-3 , dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.
- L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages, le maintien des équilibres biologiques ou la possibilité de construire conformément au PLU.
- Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division, à l'intérieur des zones délimitées par une éventuelle délibération citée précédemment.
- Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.

Article DG 11. Régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location

- Conformément au décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location et aux dispositions du code de la construction et de l'habitation ; la mise en location d'un logement par un bailleur est soumise une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat, si la commune a pris une délibération en ce sens.

Article DG 12. Secteurs soumis au droit de préemption urbain (DPU)

- Régi par les articles L240-1 et suivants du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur. Ce droit intervient dans des zones prédéfinies par un acte administratif sur l'ensemble des zones U et AU (par délibération du conseil municipal). Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général (cf. lexique aux annexes du règlement).
- Après approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal, il pourra être institué un droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées sur le PLU du territoire de la commune. (cf. *Annexes Générales, document n°5 du PLU*).

Article DG 13. Servitudes d'utilité publiques (SUP)

- Conformément à l'article R151-31 du code de l'urbanisme, les SUP portées à la connaissance de la commune au moment de l'élaboration du PLU sont identifiées aux documents graphiques du règlement (documents n°4-2 du PLU) et listées dans les Annexes Générales (documents n°5 du PLU).
- Dispositions spécifiques propres à la Servitude d'utilité publique (SUP) de **GRT Gaz** :

« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bomage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »

- Les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage I3 des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- **L'obligation d'informer GRTgaz** de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – *Issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017*).
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

➔ Voir également la pièce n°5 du PLU : annexes générales (fiches GRT Gaz). Le tracé des canalisations est également inséré dans le document 4.2.6 du PLU.

Article DG 14. Prélèvement d'eau : déclaration en mairie et qualité

- Article R 2224-22 du code général des collectivités territoriales « Tout dispositif de prélèvement dont la réalisation est envisagée pour obtenir de l'eau destinée à un usage domestique est déclaré au Maire de la commune sur le territoire de laquelle cet ouvrage est prévu ».
- Article L 1321-1 du code de la santé publique « toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine (...) sous quelque forme que ce soit (...) est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation ».

Article DG 15. Règlements des lotissements

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

- Rappel aux pétitionnaires : Conformément aux dispositions de l'article L442-9, « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
- De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.
- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.
- Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.
- La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.
- La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10. »

Article DG 16. Adaptations mineures

- Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions.
 - Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3, al 1 du code de l'urbanisme).
 - 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. Seules les dispositions des articles 3 à 30 des dispositions communes et des dispositions spécifiques de chacune des zones peuvent faire l'objet 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.
- Conformément à l'article L152-4 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre : (...) 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Article DG 17. Protection du patrimoine archéologique

- Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application du code du patrimoine 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 la DRAC.

- Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie - Bâtiment Austerlitz, 21 Allée Claude Forbin - CS 80783 - 13625 Aix-en-Provence Cedex 1
- Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.
- La commune n'est pas concernée par un arrêté préfectoral définissant des zones de présomption de prescription archéologique.
- Le code du patrimoine offre la possibilité de saisir pour avis le Préfet de région très en amont du projet, avant même le dépôt du permis d'aménager ou du permis de construire (article R523-12 et R523-13 du code du patrimoine) : l'aménageur peut ainsi savoir si son projet sera susceptible de prescriptions archéologiques, et prévoir des adaptations dans la consistance ou la mise en œuvre de son projet.
- Le code du patrimoine offre la possibilité de faire une demande anticipée de prescription archéologique (article R523-14 du code du patrimoine) : l'aménageur gagne ainsi du temps.

Article DG 18. Règles parasismiques

- L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau faible (zone 2) sont applicables à la fois :
 - Les dispositions du décret du 22 octobre 2010 (n°2010-1254 et 2010-1255) ;
 - Les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011
- Les prescriptions afférentes aux catégories de bâtiments concernées sont détaillées dans les annexes au règlement (documents n°4.1.2 du PLU)

Article DG 19. Défense incendie

- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Article DG 20. Patrimoine

- Les plans de zonage identifient graphiquement le patrimoine à protéger par un « losange vert » (voir article DG7).
- Les Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièce n°4.1.3 du PLU) réglementent les « losanges verts ». Une fiche patrimoine a été élaborée sur chacun des bâtiments identifiés : voir chapitre 7 du document 4.1.3. Les recommandations de l'UDAP ont été prises en compte.
- Dans le présent règlement : les dispositions communes (articles DC11 à DC16) réglementent la qualité architecturale des futures constructions et des abords (clôtures). Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU.
- Les articles « Ua et Uj 11 à 16 » réglementent spécifiquement les zones Ua et Uj du centre du village. Des dispositions supplémentaires aux articles DC11 et DC16 sont applicables au village, notamment concernant les toitures ou la préservation des portes anciennes.
- Enfin, pour compléter l'intégration des futures constructions dans le cœur du village et améliorer l'aspect extérieur des constructions existantes, le PLU comprend un document 4.1.4 : « palette chromatique et prescriptions architecturales » à visée réglementaire et de recommandations.

Article DG 21. Aléa retrait-gonflement des argiles

La carte d'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles (consultable sur le site internet Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr/citoyen-recherche-map>) a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène où s'appliquent les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi ELAN.

- La carte d'exposition qualifie l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

La carte d'exposition doit permettre d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires (zones d'exposition moyenne et forte).

L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 officialise le zonage proposé par la carte d'exposition publiée depuis janvier 2020 sur Géorisques.

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- A la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol *vis-à-vis du risque lié à ce phénomène* ;
- Au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à *destination du constructeur*. *Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.*

Le porter à connaissance communal est à consulter sur le site de la Préfecture du Var : www.var.gouv.fr. Onglet Actions de l'État > Risques naturels et technologiques > Quels risques dans ma commune ?

Pour information : la carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles sur la commune de Tavernes est disponible sur le site <https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-moi>

Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones

Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article DC 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Dans toutes les zones, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - Les dépôts extérieurs de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
 - Le stationnement supérieur à trois mois des caravanes, hors des terrains aménagés.
 - Les parcs d'attraction
 - les antennes de radioamateurs.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs sauf disposition contraire citée dans chaque zone.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les antennes relais de radiotéléphonie, sauf si celles-ci sont installées sur les bâtiments et fonciers publics. Dans les zones naturelles N, les antennes relais de radiotéléphonie sont autorisées sous conditions : mutualisation des dispositifs sur une antenne préexistante, accroche des antennes sur un seul mât, couleurs et matériaux en harmonie avec leur environnement immédiat ou possibilité de camouflage avec un habillage de végétation synthétique.
- Dans les zones concernées par un aléa d'inondation ou par l'atlas des zones inondables, consulter le document réglementaire 4.1.3 « prescriptions graphiques ».
- Dans toutes les zones U et AU :
 - Les constructions et activités à destination de l'industrie.
 - Les activités agricoles liées à l'élevage.
 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Article DC 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

- Dans toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « *existantes* » il s'agit de leur existence légale.
- Dans les zones concernées par un aléa d'inondation ou par l'atlas des zones inondables, consulter le document réglementaire 4.1.3 « prescriptions graphiques ».
- Dans toutes les zones, sont admis les usages et affectations des sols suivants :
 - La reconstruction à l'identique : application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme qui dispose : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa *reconstruction à l'identique* est autorisée dans un délai de dix ans (...). ». Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.
 - La reconstruction d'un bâtiment détruit ou endommagé : application de l'article L152-4, alinéa 1° du code de l'urbanisme qui dispose : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la *reconstruction de bâtiments détruits* ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. »
 - Toute construction à usage d'habitation peut accueillir dans le volume existant de l'hébergement sous forme de chambres d'hôtes.

- Dans toutes les zones, sont admis les usages et affectations des sols suivants :
 - Les équipements d'intérêts collectifs et services publics : locaux et bureaux accueillant du public, les administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Ces équipements sont autorisés en zone A et N dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité (équipement d'intérêt collectif et services publics au sens du 4 de l'article R151-27 du CU), sont autorisées dans toutes les zones. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont autorisés pour répondre à des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de recul des article 5 à 8 de chaque zone ne s'applique aux lignes HTB (50 kV).
 - Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
 - Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou 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.
 - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à conditions de ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux (voir lexique, document n°4.1.2);
 - Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à conditions :
 - ✓ qu'elles soient compatibles avec le caractère de chacune des zones concernées ;
 - ✓ qu'elles constituent des activités ou services répondant aux besoins de la population de la zone ;
 - ✓ qu'elles n'entraînent pas de gênes ou de dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens en cas de panne, d'accident ou de dysfonctionnement.

Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article DC 3. Mixité fonctionnelle

- Pas de disposition commune, se référer aux dispositions spécifiques de chaque zone

Article DC 4. Mixité sociale

- Pas de disposition commune, se référer aux dispositions spécifiques de chaque zone.
- Recommandation : la production de logements à caractère social doit être favorisée notamment en cas de réhabilitation de logements vacants.

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

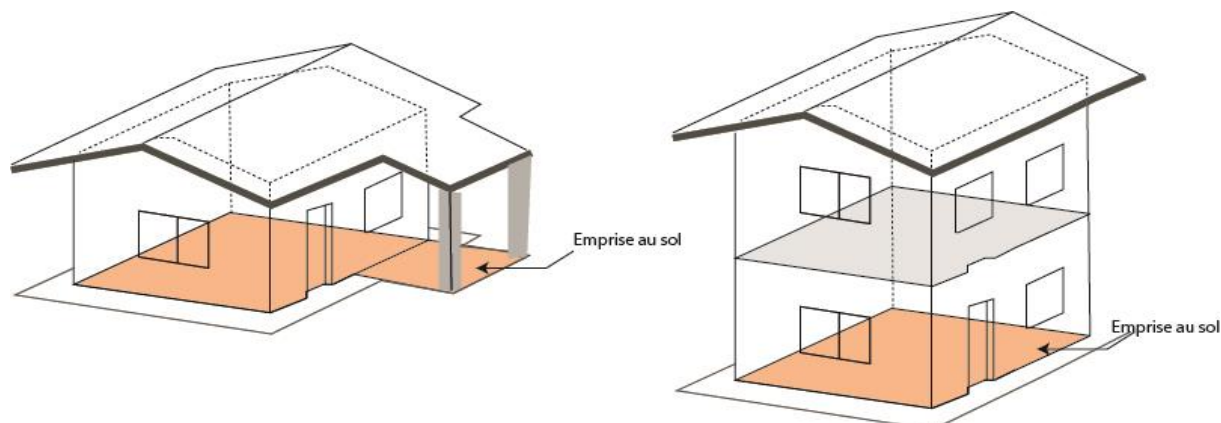
Sous-section 3. Implantation des constructions

Article DC 5. Emprise au sol

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

- Pour les constructions existantes : une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm, est autorisée au-delà des règles d'emprise.

⊕ Illustration de l'emprise au sol



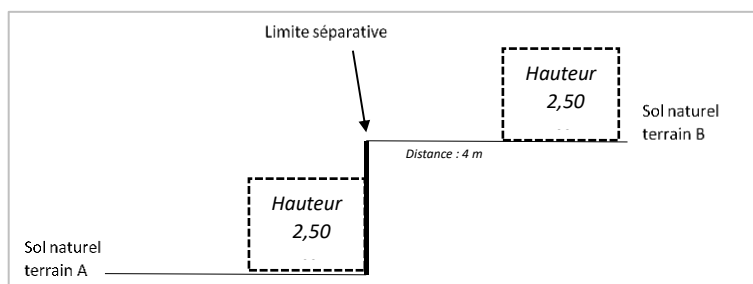
- A chaque zone urbaine correspond un pourcentage de la surface du terrain affecté à l'emprise maximale des constructions principales ou un plafond de Surface de Plancher, excepté en **zones 1AU** pour lesquelles des OAP ont été réalisées.
- L'emprise au sol des annexes à l'habitation est réglementée :
 - Dans la limite de **80 m² (60m² en zone A)** d'emprise cumulée (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscines),
 - Le bassin des piscines est limité à **40 m²**.
 - En toutes zones, un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière.
 - Cette emprise au sol fait partie de l'emprise totale autorisée dans chaque zone.
- Pour l'ensemble des zones, l'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article DC 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Pour l'ensemble des zones, sauf en **zone Ua et certains secteurs de la zone N**, toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :
 - 15 mètres par rapport à la limite de la plateforme du domaine public des Routes Départementales;
 - 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- Pour l'ensemble des zones, toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :
 - 5 mètres de l'axe des berges des cours d'eau.
 - 3 mètres des bords des canaux existants ou à créer. Ces reculs doivent être non-imperméabilisés et plantés en vue de réduire la vulnérabilité de la construction au regard du risque potentiel de débordement.
- Pour l'ensemble des zones, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas :
 - de reconstructions sur emprises préexistantes ;
 - d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
 - des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - de constructions préexistantes ne respectant pas les nouveaux reculs minimums imposés : les futures extensions maintiendront le recul existant.
- Pour l'ensemble des zones, sauf en **zone Ua**: Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'axe des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.

Article DC 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

- Règle applicables aux constructions principales :
 - La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics.
 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en limite séparative de façon à privilégier la mitoyenneté ou à, au moins, 4 mètres des limites séparatives.
- La construction des annexes (hors piscine), abris de jardins et garages est autorisée en limite séparative
 - **Pour les zones U, AU et le secteur Nh**, lorsqu'une annexe est édifée en limite séparative et que le terrain sur lequel elle est située (terrain A) est en contrebas, la hauteur de l'annexe est limitée à 2,50 mètres, conformément au croquis ci-contre. Si l'annexe est édifée en contrehaut (terrain B), celle-ci est limitée à 2,50 mètres de hauteur et située à au moins 4 mètres de la limite séparative.
- Les piscines couvertes ou non seront implantées à un minimum de 1 mètre des limites séparatives.



Article DC 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

- Pas de disposition commune, se référer aux dispositions spécifiques de chaque zone.

Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

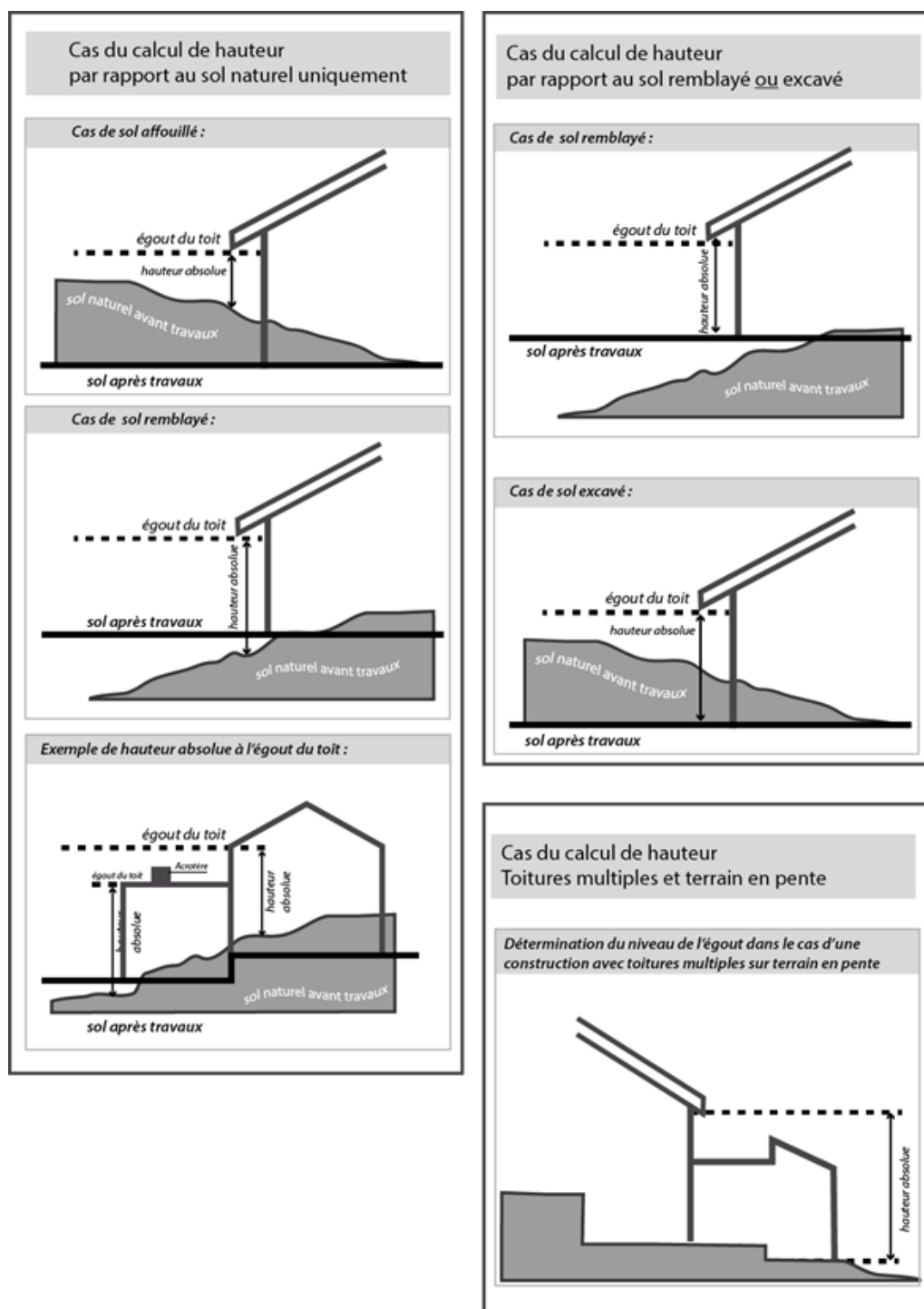
Article DC 9. Volumétrie

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation du volume et, par conséquent, de la consommation énergétique, des constructions doit être recherchée.
- L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.
- Sur les versants aménagés en terrasses, l'orientation des constructions se fera parallèlement aux restanques. Les talus de remblais sont interdits.
- **Conception et adaptation au terrain :**
 - Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant l'essentiel des plantations existantes.
 - Les terrassements seront les plus réduits possibles : la construction (y compris les annexes) devra s'adapter à la configuration topographique du terrain. Le pétitionnaire profitera des irrégularités et des dénivelés pour asseoir les niveaux du bâti.
 - Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
 - Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 1m50 de hauteur.
 - L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50 (ceci impliquant de constituer des restanques dans le cadre de dénivelé important).
 - Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer.
 - Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont à exclure.

Article DC 10. Hauteur

Les calculs de la hauteur

- Tout point de la construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.
- La hauteur se calcule : Pour un sol remblayé : sur le sol avant travaux (sol naturel) ; Pour un sol excavé : sur le sol après travaux



Hauteur absolue des constructions

- La hauteur absolue d'une construction est la différence entre le point haut et le point bas de la construction.
 - Le point bas de la hauteur d'une construction est défini par :
 - ✓ pour les constructions sur rue : le niveau altimétrique de la limite de l'emprise publique ou voie au droit de la parcelle ;
 - ✓ pour les constructions sur jardin : le niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.
 - Le point haut de la hauteur d'une construction est défini par :
 - ✓ Pour les toitures à un ou plusieurs pans : le point haut est l'égout du toit.
 - ✓ Pour les toitures terrasses végétalisées, le point haut est calculé au pied de l'acrotère.
- Tous les dispositifs installés en toiture (édicules techniques, dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable installés en toiture, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, rehaussement de couverture pour isolation thermique, etc.) doivent être intégrés dans la toiture et à l'architecture de la construction pour limiter leur impact visuel (La toiture doit être considérée comme une 5^{ème} façade).
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le cas où l'ilot n'est constitué que d'un immeuble, il ne peut pas se surélever.

Hauteur maximale des clôtures

- Pour l'ensemble des zones, sauf en **zone Ua et Npv**: La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres;
- En cas de construction de mur bahut, ce dernier ne peut excéder 60 cm de haut.

Hauteur maximale des mâts d'éclairage

- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de **5 mètres**.

Hauteur maximale des restanques ou murs de soutènement

- Chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser une hauteur de **1,50 mètre** (voir article DC9).

Hauteur maximale des annexes, garages et abris de jardins (à l'égout du toit)

- La hauteur maximale autorisée des annexes est limitée à :
 - **3,50 mètres**, pour les annexes qui ne sont pas en limite séparative.
 - **2,50 mètres** sur la limite, pour les annexes en limite séparative.
 - la hauteur des abris de jardin est limitée à **2,50 mètres**.

Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Se référer à l'annexe n°4.1.4 du règlement : Prescriptions architecturales.**
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

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

Article DC 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses

Toitures

- Sauf disposition contraire, les toitures terrasses sont autorisées.
- Conformément à la réglementation la présence d'espèces protégées (hirondelle, martinet, chauves-souris, chouette...) doivent faire l'objet de mesure de préservation de leur habitat dans le cadre des travaux (adapter les périodes de travaux pour ne pas détruire les nichées, maintenir les gîtes et lieu de nidification ou les remplacer le cas échéant).

Panneaux photovoltaïques, thermiques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture s'ils sont intégrés à l'architecture de la toiture de la construction, ou en surimposition parallèle à la toiture.

Pluvial

- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

Article DC 12. Façades

Enduits

- Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les murs bahuts constitutifs des clôtures doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierres.

Revêtements

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.

Couleurs

- Consulter impérativement le document n°4-1-4 du PLU de Tavernes, relatifs aux prescriptions architecturales. Ces prescriptions imposent une palette chromatique à respecter.
- Les façades doivent être enduites et respecter la palette chromatique.
- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- Les murs en pierres sèches sont autorisés.
- Pour que le nuancier chromatique soit réussi, quelques principes doivent être appliqués :
 - Alternier les couleurs entre constructions principales,
 - Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
 - Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments principaux voisins ou face à face,
 - Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.

- Ainsi, chaque construction représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.
- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique, le blanc pur et le ton « pierre » sont à proscrire.
- Les couleurs qui n'existent pas dans la nature avoisinante du bâtiment sont proscrites (rouge/ bleu....). La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- L'aspect extérieur des annexes (garages, abris piscine, abri de jardin...) doit s'harmoniser avec la construction principale : même matériaux, coloris identique,...
- l'aspect extérieur des abris de jardin devra s'intégrer dans l'environnement, le PVC ou le métal sont interdits.

Article DC 13. Éléments et ouvrages en saillie

Antennes paraboliques et hertziennes

- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtiage du toit.
- Seules les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol sont autorisées.
- les implantations en façade sur rue sont proscrites.

Appareils de climatisation, d'extraction d'air et autres éléments techniques et réseaux

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie : les blocs extérieurs doivent être encastrés dans le mur ou dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.
- Tous les éléments techniques nouveaux (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, etc...) doivent être encastrés dans les murs ou dissimulés par des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis la voie publique.

⊕ Exemples de dissimulation des appareils de climatisation :



Souches de cheminées et d'ascenseurs

- Elles doivent être simples, recouvertes du même enduit que les façades, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

Article DC 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

- En l'absence de Règlement Local de Publicité (RLP), les dispositions du Règlement National de Publicité (RNP) s'appliquent, conformément aux articles L581-1 et suivants et aux articles R-581-1 et suivants du code de l'environnement.

- Les inscriptions publicitaires ou commerciales peintes sur les façades et les panneaux publicitaires fixés sur les façades sont interdits.
- Les enseignes scellées au sol, les chevalets, les mâts porte-drapeau, ... sont interdits.
- Seules sont admises, sur les bâtiments, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux : aucune enseigne en toiture ou sur clôture n'est autorisée.
- Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites. Dans tous les cas, les éclairages doivent être éteints à la fermeture.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 30 centimètres maximum à compter du mur de façade.

Article DC 15. Ouvertures

Fenêtres et volets

- Sont autorisés les volets persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre).
- Les volets roulants sont autorisés en toutes zones ; **En zone Ua**, ils sont autorisés sous conditions.
- Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- Les volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisés à condition de ne pas entraver la sécurité publique.

Couleurs

⊕ Consulter impérativement le document n°4-1-4 du PLU de Tavernes, relatifs aux prescriptions architecturales. Ces prescriptions imposent une palette chromatique à respecter.

- Sauf mention contraire, les portes, volets et fenêtres peuvent être peintes de couleurs différentes.
- Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres.
- Le coloris blanc est autorisé sur les volets mais interdit sur les portes.

Encadrements des fenêtres et volets

- Conserver ou restaurer les impostes avec moulure à entablement en partie haute quand elles existent.
- Conserver ou restaurer les encadrements de baies s'ils existent. Ils sont soit peints au badigeon dans la plupart des cas, soit en relief en pierre ou au stuc mouluré suivant le style architectural.
- Conserver ou restaurer les feuillures pour les contrevents, si elles existent.
- Pour les appuis des baies : conserver ou restaurer les appuis.

Portes

- Encadrements des portes :
 - Les portes anciennes et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservés.
 - Les encadrements devront être conservés ou restaurés : soit peints au badigeon, soit en relief en pierre suivant les styles architecturaux.
- Volets et fermeture des portes :
 - Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
 - Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.
- Seuils des portes :
 - Conserver, restaurer ou restituer les seuils et les emmarchements en pierre calcaire, calcaire bouchardée ou en pierre marbrière, parfois en carrare, suivant les styles et les époques.
 - Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

- Menuiseries des portes de garages et de remises :
 - Les portes de garage seront pleines.
 - En cas de changement de destination, l'encadrement des portes de remises ou de fermes devra être conservé.

Article DC 16. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est règlementée à l'article DC10.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables
- Les murs constitutifs des clôtures, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierres.
- Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, les clôtures devront épouser la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage, ainsi, sont seuls autorisés :
 - les clôtures grillagées à maille souple ;
 - ou bien les brises vues intégrés à l'environnement immédiat et ayant la capacité de pouvoir se fondre dans l'environnement extérieur (exemple : canisses, brandes, paillons, claustras).
- Sont autorisées, sauf disposition contraire précisée dans le règlement spécifique des zones :
 - les clôtures constituées de haies vives.
 - Les clôtures grillagées doublées d'une haie vive.
 - Les clôtures constituées d'un mur bahut, enduit ou en pierre, surmonté d'une grille à barreaudage ou d'un grillage;
 - En cas de mur de soutènement et de l'édification d'une clôture au-dessus, le mur de clôture sera autorisé s'il est édifié dans les mêmes matériaux que le mur de soutènement.
 - La reconstruction de murs existants.
 - Les brises vues d'aspect naturel, intégrés à l'environnement immédiat et ayant la capacité de pouvoir se fondre dans l'environnement extérieur (exemple : brandes, paillons, claustras)
 - Les clôtures en métal préformé.
- Sont interdits en toutes zones :
 - Les brises vues d'aspect non naturel, les bâches ou claustras de type « plastique, tissus ».
 - Les murs pleins (sauf disposition contraire précisée dans le règlement spécifique des zones).

Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article DC 17. Coefficient de jardins

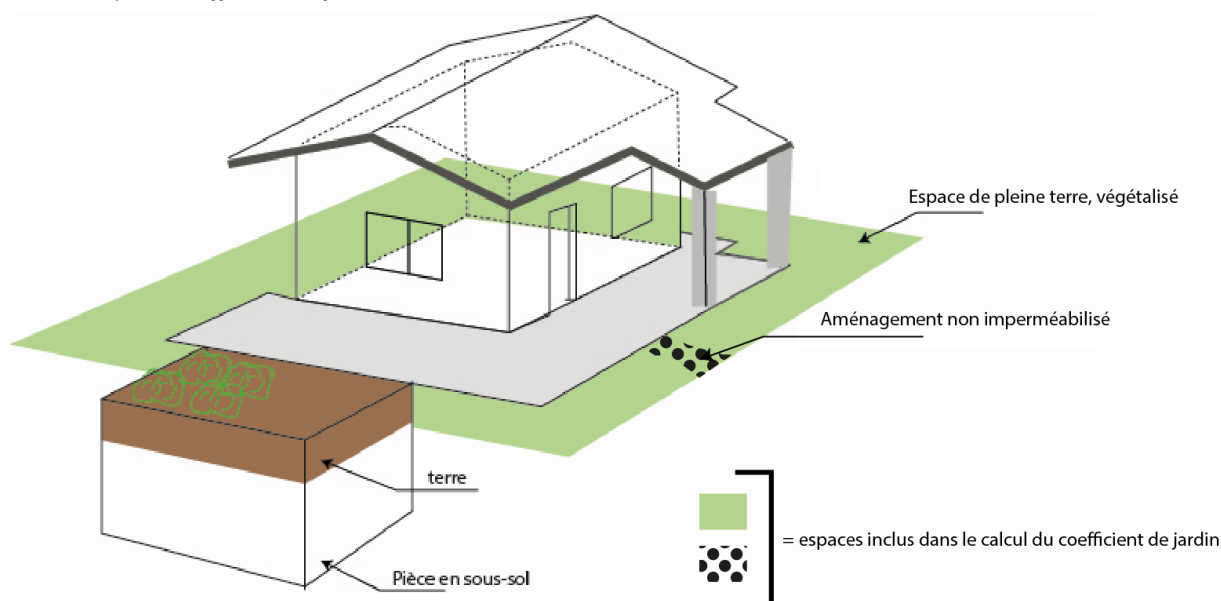
Dispositions spécifiques à la zone 1AUb:

- Se référer à l'article AU17.

Dispositions applicables aux autres zones:

- Tout projet de construction nouvelle ou d'extension, situé dans une zone où s'applique un coefficient de jardin doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, à la nature en ville, à la rétention du pluvial ... appelés « espaces libres », « pourcentage d'espaces non imperméabilisés » ou « coefficient de jardin ».
- Il s'agit de la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle qui ne peut en aucun cas être imperméabilisée soit par une dalle surmontée (ou non) par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.

⊕ Schéma concept du coefficient de jardin°



- Il s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions.
- Il s'applique dans les lotissements et groupes de constructions.
- Ce pourcentage d'espaces libres n'est pas imposé aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen.

Article DC 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Prescriptions graphiques : Consulter impérativement le document n°4-1-3 du PLU.

- Végétation à favoriser :
 - Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
 - Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites : consulter le site vegetation-en-ville.org.
 - Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée.
 - Toute haie arrachée doit être replantée.
 - Tout arbre de haute tige (=tronc d'une hauteur supérieur à 180cm) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Aménagement végétal à réaliser :
 - Les délaissés et espaces non bâtis devront impérativement comporter des aménagements végétaux visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
 - Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées (au minimum 1 arbre pour 4 emplacements).
 - Les oliviers, doivent être maintenus, en cas d'impossibilité technique démontrée de les maintenir en place, ils seront impérativement replantés.

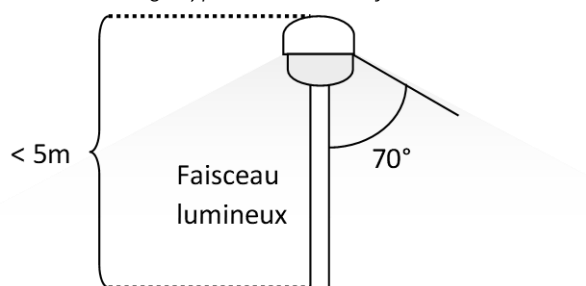
- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place par tout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques (cf. annexes au présent règlement).
- Des espaces « tampons », tels que des haies ou clôture végétalisée de type bocagère, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, extensions d'habitation et créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantées en limites séparatives et fonds de parcelle.
- Débroussaillage :
 - La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, il est prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral. Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé (cf. annexes au présent règlement).
- Défrichement :
 - Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, et en fonction des projets nécessitant un défrichement, celui-ci peut être soumis à évaluation environnementale ou à saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas.
- Conservation des espèces protégées :
 - Conformément aux dispositions des articles L411-1 et 2 du code de l'environnement, il est rappelé au pétitionnaire que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation.
- Il est vivement recommandé de se rapprocher de l'animateur Natura 2000 « Sources et tufs du Haut Var » avant toute intervention sur le milieu naturel (défrichement, entretien des cours d'eau, intervention sur des constructions pouvant être utilisés par des chiroptères...)
- Zones humides :
 - Conformément à l'article L211-1 du code de l'environnement, les zones humides, identifiées ou non aux pièces graphiques du PLU, doivent impérativement être conservées et strictement préservées, elles sont inconstructibles et les affouillements, exhaussements de sol et remblais, retournement, drainage, assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édification de clôture sont interdits.
 - D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général doivent faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en vigueur.
- Cours d'eau :
 - L'entretien des fossés et des cours d'eau doit à la fois prendre en compte le contexte topographique de la zone concernée, c'est-à-dire le relief et la configuration des lieux (pentes...) et doit être raisonné afin de concilier à la fois les exigences de préservation de la diversité biologique avec les diverses fonctions relatives aux fossés et au cours d'eau. A ces fins, les actions d'entretien doivent être menées dans le respect de quelques règles simples, à savoir, à minima:
 - Programmation et périodes d'intervention :
 - ✓ Établir un programme d'intervention pluriannuel (le fait de ne pas curer l'ensemble des cours d'eau et fossés d'un même secteur la même année permet aux espèces présentes de migrer des secteurs curés vers les secteurs non curés qui vont servir de zones-refuge et permettre, après les travaux, la recolonisation des secteurs curés) ;
 - ✓ Intervenir avant fin mars et après début juillet, périodes pendant lesquelles la majorité des espèces animales et végétales ont accompli leur cycle de reproduction.

- Limiter l’afflux de terre en provenance des parcelles cultivées par implantation de zones-tampons végétalisées le long de des fossés et des cours d’eau ;
 - Ne pas combler, buser, ni détourner les cours d’eau
 - Maintenir les connexions entre cours d’eau
 - La végétation des berges des cours d’eau doit être maintenue et entretenue.
 - Ne pas réaliser de curage à blanc
- Gestion du pluvial :
 - Systèmes de rétention des eaux de pluies : Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).
 - Les espaces dédiés aux cheminements piétons ou doux sont dotés d’un revêtement approprié à leur usage ; ils assurent une perméabilité hydraulique.
 - 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 et qu’ils n’entraînent pas une augmentation des phénomènes de ruissèlement.
 - Les restanques et leurs murs de pierres existants doivent être conservés, restaurés et entretenus, sauf impossibilité technique démontrée.

Article DC 19. Éclairages

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

⊕ Schéma d’un éclairage type : mat <5m et faisceau lumineux à 70°



- Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile).
- Les éclairages à détecteurs ou à minuteurs sont à privilégier.
- L’éclairage latéral (qui n’est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction.
- Les éclairages à privilégier sont : Leds avec une température de couleur ≤ 2700 ° Kelvin, sans UV (moindre impact sur la faune) et une efficacité lumineuse ≥ 70 lumens/Watt.
- L’installation des éclairages est à privilégier sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l’écart des bâtiments.
- Éviter la pose de luminaires en console sur façades habitées, à proximité des fenêtres, notamment quand celles-ci sont persiennées.
- Aucun éclairage ne doit être orienté vers la végétation riveraine des cours d’eau.

Section 3. Desserte des constructions

Sous-section 7. Stationnement

Article DC 20. Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions suivantes s'appliquent à toutes les zones, excepté en zone Ua et Uaa :

- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.
- Nombres de places de stationnement pour véhicules motorisés 4 roues :
 - Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
- Tout nouvel espace dédié au stationnement (privé ou public) de plus de 20 emplacements doit être équipés de gaines de câblage et de dispositifs de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Caractéristiques techniques des stationnements
 - La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ 25 m² (y compris les accès et dégagements) pour les 4 roues.
 - La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ 3,5 m² (y compris les accès et dégagements) pour les 2 roues motorisés.
 - Une aire de livraison correspond à deux emplacements de stationnement (y compris les accès et dégagements).

Article DC 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

- Les dispositions suivantes s'appliquent à tout nouveau projet de logements collectifs :
 - Le stationnement des 2 roues doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
 - La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 0,75 m² pour un vélo.
 - Les espaces de stationnement 2 roues doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
 - Il est exigé :
 - ✓ 1 place de stationnement 2 roues par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m² ;
 - ✓ 2 places de stationnement 2 roues par logement, pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m².

Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées

Article DC 22. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.

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

Article DC 23. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Sous-section 9. Desserte par les réseaux

Article DC 24. Eau potable

- En toutes **zones U et AU**, toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.
- En **zones A ou N, et STECAL** : Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

Article DC 25. Assainissement

Sauf dispositions contraires écrites dans le règlement propre à la zone

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

Exceptions citées dans certaines zones

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si le système d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peut y être implanté.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.
- Aucun revêtement imperméable ne doit recouvrir le dispositif d'épandage.
- Toute plantation d'arbres ou de végétaux développant un important système racinaire est proscrite dans une distance minimale de 3 mètres de la zone d'épandage.
- Le dispositif d'épandage doit être maintenu à une distance minimale de 3 mètres de toute clôture et 5 mètres de toute habitation, ainsi qu'à une distance minimale de 35 mètres de tout point d'eau à usage sanitaire avéré (forage d'eau, sources, puits).
- Le règlement du SPANC intercommunal devra être respecté.

En toutes zones

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

Article DC 26. Pluvial

⊕ Il convient de se reporter au schéma directeur pluvial disponible en Mairie

- Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme.
- Les travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.
- Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures murs porteurs), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
- Les aménagements n'ayant aucune incidence nouvelle sur l'imperméabilisation du sol seront dispensés de toutes mesures compensatoires.
- L'aménagement devra comporter :
 - un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, ...),
 - un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière,
 - un dispositif d'évacuation par déversement dans les vallons ou réseaux pluviaux pouvant recevoir les rejets issus des régulations, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.
 - Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.
 - Le maître d'ouvrage sera tenu à l'obligation de bon fonctionnement des aménagements compensatoires (collecte, rétention, évacuation).
 - Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée est inférieure à 50m², peuvent être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.

- Les mesures compensatoires définies par le Maître d'ouvrage seront soumises à l'avis du gestionnaire pour leur validation.
- Ainsi :
 - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
 - Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
 - Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
- Les bassins de rétention, les noues et autres ouvrages liés à la rétention du ruissellement pluvial sont autorisés en toutes zones.
- Les canaux d'irrigation situés sur les parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques.
- Afin d'éviter la prolifération des moustiques liée aux eaux stagnantes :
 - Les systèmes de récupération/stockage/réutilisation des eaux devront être étanches aux insectes.
 - Les toitures terrasses devront être planes et disposer d'une pente suffisante pour faire écouler les eaux pluviales ou être munies d'une pissette en point bas au ras du sol.
 - Les bassins de rétention devront pouvoir se vidanger dans un délai maximal de 72h.

Article DC 27. Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de défense extérieure contre l'incendie seront enterrées ou bien situées dans une construction.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
 - soit dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrées.

Article DC 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

- Toute construction doit être raccordée aux lignes de distribution d'énergie électrique.
- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.
- Sauf dans les zones N et A, les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. doivent être réalisés en souterrains tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matières de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisé à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance (dont visuelle). Le solaire passif est privilégié.

Article DC 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

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

Article DC 30. Collecte des déchets

- Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements, d'hébergements touristiques doivent comporter des espaces dédiés à la collecte des ordures ménagères et permettant leur tri sélectif.
- Ces aménagements doivent être accessibles depuis l'espace public afin de permettre la collecte des ordures ménagères.

Titre III : Dispositions spécifiques aux zones Ua et Uj

La zone « Ua » représente la délimitation du centre urbain historique à considérer comme un patrimoine bâti constituant un ensemble urbain remarquable, dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers.

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

La zone Ua comporte un secteur :

Le secteur Uaa : délimite le hameau du Bury situé au Nord du territoire communal.

La zone « Uj » : délimite les jardins et espaces libres où l'urbanisation sera très limitée.

⊕ Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.

Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article Ua et Uj 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article DC1 des dispositions communes.

Dans la zone Ua et ses secteurs sont interdits :

- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Sont également interdites les occupations et utilisations du sol :
 - à destination d'activités de stockage, de distribution ou d'entreposage à l'extérieur du bâtiment ;
 - toutes activités polluantes ou occasionnant des nuisances.
- Le changement de destination en habitation des garages, des dépendances affectées aux garages et des remises agricoles est interdit ; sauf si la remise agricole est traversante et qu'elle bénéficie d'une seconde ouverture (porte ou fenêtre).

Dans les secteurs Uaa et Uj

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation sont interdites.

Article Ua et Uj 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

⊕ Voir les règles de l'article DC2 des dispositions communes.

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

Dans le Secteur Uaa – hameau de Bury

- Seule l'extension des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée.

Dans la zone Uj – les jardins

- Seuls sont autorisés :
 - ✓ les piscines et les annexes aux piscines,
 - ✓ un seul abri de jardin par unité foncière,
 - ✓ les vérandas.

Sous-section 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article Ua et Uj 3. Mixité fonctionnelle

⊕ Voir les règles de l'article 3 des dispositions communes.

- Le « linéaire commercial » concerne les rez-de-chaussée des rues et places suivantes :
 - Place de la Mairie.
 - La placette
 - Place des jardins.
 - La Grand Rue.
- Dans le « linéaire commercial » listé ci-dessus, les sous-destinations suivantes sont à favoriser :
 - artisanat et commerce de détail,
 - restauration, hébergement hôtelier et touristique,
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - bureaux,
 - équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le « linéaire commercial » listé ci-dessus, les locaux d'artisanat, de commerces de détail, de restauration, de service, doivent conserver leur destination. Le changement de destination de ces locaux (pour une destination d'habitat ou de garage) ne sera pas autorisé.

Article Ua et Uj 4. Mixité sociale

⊕ Voir les règles de l'article 4 des dispositions communes.

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3. Implantation des constructions

Article Ua et Uj 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

Secteur Uaa – hameau de Bury

- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher totale initiale.

Dans la zone Uj

- L'emprise des abris de jardins est limitée à 12 m².
- Les vérandas sont limitées à 30 m² de surface de plancher, à condition d'être en extension du rez-de-chaussée de l'habitation principale laquelle doit disposer d'au moins 50 m² de surface de plancher.
- Ces dispositions s'appliquent sous réserve que minimum 50% de la surface du terrain reste libre de toute imperméabilisation.

Article Ua et Uj 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

- Les constructions principales (hors annexes) doivent être édifiées :
 - soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
 - soit en prenant comme alignement le nu des façades existantes.

Article Ua et Uj 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

- Les constructions principales (hors annexes) doivent s'implanter :
 - soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre,
 - soit en ordre discontinu avec obligation de jouxter l'une des limites séparatives.
- Les annexes et abris de jardin peuvent s'implanter en limite séparative si la hauteur de la construction n'excède pas 2,50 mètres à l'égout.

Dans la zone Uj:

- La construction des annexes aux piscines et abris de jardins est autorisée en limite séparative (2,50 de hauteur).

Article Ua et Uj 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

Article Ua et Uj 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

Article Ua et Uj 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

Dans la zone Ua et son secteur

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au sol naturel.

Dans la zone Ua

- La hauteur ne doit pas être supérieure à 12 mètres.
- La différence de hauteur entre 2 constructions voisines à usage d'habitation ne pourra pas excéder 1 mètre.

En secteur Uaa

- La hauteur est limitée à 7 mètres.

Dans la zone Uj

- La hauteur des annexes, y compris les abris de jardins, autorisées est limitée à 2,50 mètres.

Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

⊕ Consulter impérativement le document n°4-1-4 du PLU de Tavernes, relatifs aux prescriptions architecturales. Ces prescriptions imposent une palette chromatique à respecter

Article Ua et Uj 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

Toitures

- Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.
- Les toitures à plus de deux rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation bâtiments isolés, à l'angle de deux rues, dans le cas de volumes importants ou d'articulation avec un bâtiment existant.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les plaques sous toiture non recouvertes sont interdites.
- Est autorisée la réalisation de terrasses sous forme de « séchoir » à condition qu'elles ne soient pas obturées.

Débords de la couverture

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

Article Ua et Uj 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou non enduits sont interdits.
- Les bardages et habillages en bois et verre sont interdits.
- Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux.
- Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.

Article Ua et Uj 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

Article Ua et Uj 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

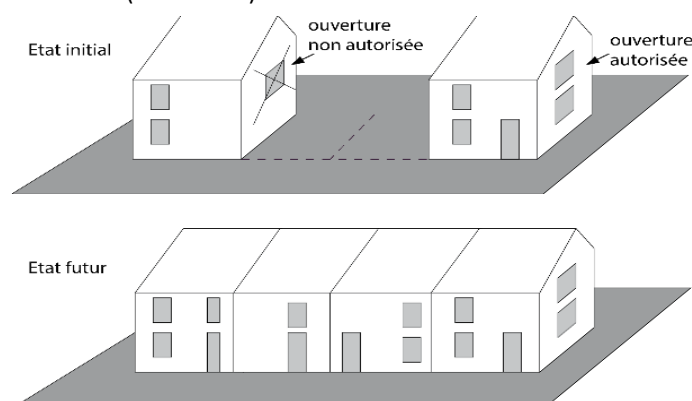
⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

Article Ua et Uj 15. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

- Exception faite des locaux à usage de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, la hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur et se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes.
- La proportion de vide sur le plein doit toujours être inférieure à 30%.
- La forme des linteaux des portes et fenêtres doit respecter le style ancien.
- Les seuils et appuis en pierre ou en terre cuite sont à conserver ou à restaurer.

- Les portes anciennes des maisons du village et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservées : en cas d'impossibilité de restauration, le remplacement sera autorisé dans le respect du dessin originel. Les dimensions seront adaptées aux dimensions de la baie. Les impostes seront conservées.
- Les ouvertures ne peuvent être obturées que par :
 - des volets persiennés ou pleins, sans écharpe.
 - des volets roulants à condition de conserver les volets existants (persiennés ou pleins) sur la façade.
- Les portes de garage seront pleines. Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.
- Afin de favoriser la mitoyenneté, les ouvertures (telles que portes et fenêtres) ne doivent pas empêcher l'adossement ou l'accolement des constructions (cf. schéma).



Balcons

- Les balcons sont autorisés sur les voies publiques et privées, s'ils sont implantés à plus de 4.5 mètres de hauteur par rapport à la voie.
- Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies ayant un vis-à-vis inférieur à 8m.

Article Ua et Uj 16. Clôtures

✚ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

- Seuls les murs pleins ou les grillages doublés de haies vives sont autorisés.
- Les murs pleins seront enduits sauf s'ils sont en pierre.
- Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.

Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article Ua et Uj 17. Coefficient de jardins

✚ Voir les règles de l'article 17 des dispositions communes.

Article Ua et Uj 18. Traitement paysager des espaces libres

✚ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

Article Ua et Uj 19. Éclairages

✚ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

Section 3. Desserte des constructions

Sous-section 7. Stationnement

Article Ua et Uj 20. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

Article Ua et Uj 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées

Article Ua et Uj 22. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

Article Ua et Uj 23. Voirie

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

Sous-section 9. Desserte par les réseaux

Article Ua et Uj 24. Eau potable

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

Article Ua et Uj 25. Assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes.

Dans le secteur Uaa

- Les systèmes d'assainissement non collectif sont autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Article Ua et Uj 26. Pluvial

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

Article Ua et Uj 27. Citernes

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

Article Ua et Uj 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

Article Ua et Uj 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

Article Ua et Uj 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

Titre IV : Dispositions spécifiques aux zones Ub et Uc

La zone « Ub » représente la délimitation de la première couronne résidentielle en extension du village. Elle constitue aujourd'hui l'un des espaces privilégiés du renouvellement urbain fondé sur la densification et la mixité urbaine, dans le respect de la « trame verte ».

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

La zone « Uc » représente la délimitation des couronnes résidentielles à densité modérée. La « trame verte », les jardins et autres espaces arborés y occupent une place importante.

Cette zone a principalement vocation à accueillir les constructions à destination d'habitation.

La zone Uc est **scindée** en deux secteurs :

Le secteur Uca : seconde couronne résidentielle, raccordée à l'assainissement collectif ;

Le secteur Ucb : troisième couronne résidentielle disposant de l'assainissement non collectif.

⊕ Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.

Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article Ub et Uc 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article DC1 des dispositions communes.

- Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - Les usages et affectations listées dans l'article DC1 des dispositions communes.
 - Les constructions et activités à destination de l'industrie.
 - Les activités agricoles liées à l'élevage.
 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
 - Le camping hors des terrains aménagés.
 - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
 - Les habitations légères de loisirs.
 - Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
 - Les parcs d'attraction.
 - Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
 - Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.
 - Les antennes relais de radiotéléphonie et de radioamateurs.
- Sont également interdites les occupations et utilisations du sol :
 - à destination d'activités de stockage, de distribution ou d'entreposage à l'extérieur du bâtiment ;
 - toutes activités polluantes ou occasionnant des nuisances.

Article Ub et Uc 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article DC2 des dispositions communes.

- Sont admis les usages et affectations des sols suivants :
 - Les usages et affectations listées dans l'article DC2 des dispositions communes.
 - Les constructions à destination d'habitation : logements et hébergements, individuels et collectifs.
 - Les commerces et activités de services : artisanat et commerces de détail, restaurations, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et aussi les salles d'art et de spectacles, et les équipements recevant du public ;
 - Toute destination autre qu'habitation, doit être compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article Ub et Uc 3. Mixité fonctionnelle

⊕ Voir les règles de l'article 3 des dispositions communes.

- Les activités à destination d'artisanat (sans nuisances) de commerce ou de services ne sont autorisées qu'en RDC des constructions.
- La transformation des garages existants, en nouveau logement, est soumise à autorisation.

Article Ub et Uc 4. Mixité sociale

⊕ Voir les règles de l'article 4 des dispositions communes.

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3. Implantation des constructions

Article Ub et Uc 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

- **En zone Ub** : L'emprise maximale des constructions principales et annexes (nouvelles construction ou extension de construction existantes) ne peut excéder **25%** de la surface du terrain.
- **En zone Uc et ses secteurs**: L'emprise maximale des constructions principales et annexes (nouvelles constructions ou extension de construction existantes) ne peut excéder **15%** de la surface du terrain.
- L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12m².

Article Ub et Uc 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

Article Ub et Uc 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

Article Ub et Uc 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

Article Ub et Uc 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

Article Ub et Uc 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

- La hauteur maximale des constructions principales est limitée à :
 - **6 mètres** à l'égout du toit.
 - **3 mètres** à l'égout du toit en limite séparative.

Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ub et Uc 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

Article Ub et Uc 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

Article Ub et Uc 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

Article Ub et Uc 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

Article Ub et Uc 15. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

Article Ub et Uc 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article Ub et Uc 17. Le coefficient de jardins

⊕ Voir également les règles de l'article 17 des dispositions communes.

- La superficie de la trame verte portée aux documents graphiques est comprise dans le coefficient de jardin.

En zone Ub

- Le « coefficient de jardin » doit représenter **au moins 45%** du terrain.
- La zone Ub est concernée par une trame verte graphique : voir pièce n°4.1.3 du PLU.

En zone Uc et ses secteurs

- Le « coefficient de jardin » doit représenter **au moins 55%** du terrain.
- La zone Uc est concernée par une trame verte graphique : voir pièce n°4.1.3 du PLU.

Article Ub et Uc 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

- En zone Uc et ses secteurs, la présence végétale doit être prépondérante.

Article Ub et Uc 19. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

Section 3. Desserte des constructions

Sous-section 7. Stationnement

Article Ub et Uc 20. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

Article Ub et Uc 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées

Article Ub et Uc 22. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

Article Ub et Uc 23. Voirie

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

Sous-section 9. Desserte par les réseaux

Article Ub et Uc 24. Eau potable

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

Article Ub et Uc 25. Assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes.

En zone Ub et dans le secteur Uca

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.

En secteur Ucb

- L'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- Le règlement du SPANC intercommunal devra être respecté.

Article Ub et Uc 26. Pluvial

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

Article Ub et Uc 27. Citernes

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

Article Ub et Uc 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

Article Ub et Uc 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

Article Ub et Uc 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

Titre V : Dispositions spécifiques aux zones Ud et Ue

La zone « Ud » a pour vocation d'accueillir du stationnement et des installations et constructions à destination d'accueil des services publics et/ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux logements à caractère social et aux EHPAD.

La zone « Ue » représente la délimitation d'une zone dédiée aux activités artisanales et économiques. Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'artisanat, de commerces et de services ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comporte un secteur :

Le secteur Uet : secteur correspondant au site de l'ancienne cave coopérative vinicole « La Tavernaise ».

⊕ Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.

Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article Ud et Ue 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article DC1 des dispositions communes.

Dans les zones Ud, Ue et son secteur sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les usages et affectations listées dans l'article 1 des dispositions communes.

En zone Ue et son secteur Uet sont interdites :

- Les constructions à destination de logement, exception du logement de fonction du gardien limité à 30m² et inclus dans le volume du bâtiment principal à vocation économique.

Dans le secteur Uet

- Sont également interdites les occupations et utilisations du sol :
 - à destination d'activités de stockage, de distribution ou d'entreposage à l'extérieur du bâtiment ;
 - toutes activités polluantes ou occasionnant des nuisances.

Article Ud et Ue 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article DC2 des dispositions communes.

Dans la zone Ud

- Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol respectant le caractère de la zone, à savoir :
 - Les espaces de stationnement public ;
 - Les installations et constructions à destination d'accueil des services publics et/ou d'intérêt collectif ;
 - Les logements à caractère social ;
 - Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services.

Dans la zone Ue et son secteur

- Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol respectant le caractère de la zone, à savoir :
 - Les constructions et le changement de destination des constructions existantes à destination :
 - ✓ d'activités artisanales ou commerciales ;
 - ✓ d'activités tertiaires de bureaux et de services ;
 - ✓ d'activités de services ou industrielles sans nuisances, liées à la santé ;
 - ✓ d'activités agri-commerciales, type maison ou boutique du terroir.

Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article Ud et Ue 3. Mixité fonctionnelle

⊕ Voir les règles de l'article 3 des dispositions communes.

Dans la zone Ue et son secteur

- Le logement de fonction du gardien est limité à 30m² et sera inclus dans le volume du bâtiment principal à vocation économique.

Article Ud et Ue 4. Mixité sociale

⊕ Voir les règles de l'article 4 des dispositions communes.

Dans la zone Ud

- A l'échelle du territoire communal, les logements à caractère social seront de préférence implantés en zone Ud.

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3. Implantation des constructions

Article Ud et Ue 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

Dans les zones Ud, Ue et son secteur

- l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m².

Dans les zones Ud

- L'emprise maximale des nouvelles constructions n'est pas réglementée.

Dans la zone Ue, hors Uet

- L'emprise au sol des constructions générant de la surface de plancher est limitée à 70% du terrain.

Dans le secteur Uet

- La surface de plancher maximale autorisée est de 5.000 m².

Article Ud et Ue 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

Dans la zone Ue et son secteur Uet

- Toute construction nouvelle ou installation doit respecter un recul minimum de :
 - 10 mètres par rapport à la limite de la plateforme du domaine public de la Route Départementale;

Article Ud et Ue 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

En zone Ue et son secteur Uet

- Les stockages extérieurs devront être réalisés en fond de parcelle de façon à être le moins perceptible depuis la voirie publique et notamment depuis la route départementale RD554.

Article Ud et Ue 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

Article Ud et Ue 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

Article Ud et Ue 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

Dans la zone Ud et le secteur Uet

- La hauteur des constructions principales ne doit pas être supérieure à 9 mètres à l'égout du toit.

Dans la zone Ue

- La hauteur des constructions principales ne doit pas être supérieure à 7 mètres à l'égout du toit.

Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ud et Ue 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

Dans la zone Ue

- Les toitures en bacacier sont autorisées sous réserve de respecter les teintes « terre cuite » des tuiles.

Dans le secteur Uet

- Le principe est de conserver dans l'esprit le faitage de l'ancienne cave coopérative.
 - Toutefois des verrières transparentes pourront être autorisées ponctuellement afin d'exploiter la lumière naturelle dans le bâtiment.

Article Ud et Ue 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

Dans le secteur Uet

- Les enduits de la façade sud doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des constructions anciennes du village de Tavernes.
- Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frotassée fin, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés.

Article Ud et Ue 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

Article Ud et Ue 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

En zone Ue et secteur Uet

- Les inscriptions publicitaires ou commerciales peintes sur les façades et les panneaux publicitaires fixés sur les façades sont interdits.
- Les enseignes et panneaux publicitaires scellées ou non au sol, les chevalets, les mâts porte-drapeau... sont interdits.
- Seules sont admises, sur les bâtiments, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis ;
 - les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux ;
 - aucune enseigne en toiture ou sur clôture n'est autorisée.

Article Ud et Ue 15. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

Dans le secteur Uet

- La hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur et se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes.

Article Ud et Ue 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

⊕ les dispositions générales relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions communes à toutes les zones sont définies dans les « dispositions générales », dans le titre I du présent document. Il convient de s'y reporter.

Article Ud et Ue 17. Coefficient de jardins

⊕ Voir également les règles de l'article 17 des dispositions communes.

En zone Ud

- Non réglementé.

En zone Ue, hors secteurs Uet

- Le « coefficient de jardin » doit représenter **au moins 30%** du terrain.
- La zone Ue est concernée par une trame verte graphique : voir pièce n°4.1.3 du PLU.

Article Ud et Ue 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

Article Ud et Ue 19. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

Section 3. Desserte des constructions

Sous-section 7. Stationnement

Article Ud et Ue 20. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

- La zone Ud permet l'aménagement d'espaces de stationnement dans le village ou à proximité. Ces espaces de stationnement doivent rester accessibles.

Article Ud et Ue 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées

Article Ud et Ue 22. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

Article Ud et Ue 23. Voirie

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

Sous-section 9. Desserte par les réseaux

Article Ud et Ue 24. Eau potable

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

Article Ud et Ue 25. Assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes

- L'évacuation des eaux usées dites « industrielles » dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Article Ud et Ue 26. Pluvial

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

Article Ud et Ue 27. Citernes

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

Article Ud et Ue 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

Article Ud et Ue 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

Article Ud et Ue 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

Titre VI : Dispositions spécifiques aux zones AU

Les zones à urbaniser « AU » délimitent les quartiers d'urbanisation future. Deux types de zones AU sont définis : les zones 1AU et 2AU.

Les zones 1AU : (zones dite alternative)s

La zone 1AUa représente la délimitation d'espaces faiblement bâtis stratégiquement situés à l'Est du noyau villageois, au quartier du Peyron, voués à accueillir de nouvelles constructions. **La zone 1AUa fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** traduisant le parti d'aménagement retenu (cf. document n°3 du PLU). Tout aménagement et toute construction doit être compatible avec les OAP (aménagements, densité, phasage).

La zone 1AUb représente la délimitation d'espaces stratégiquement situés au Nord du noyau villageois, voués à accueillir de nouvelles constructions en comblement de la dent creuse. **La zone 1AUb fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** traduisant le parti d'aménagement retenu (cf. document n°3 du PLU). Tout aménagement et toute construction doit être compatible avec les OAP (aménagements, densité, phasage).

Les zones 2AU : (zones dites différées) : le PLU de Tavernes ne comporte pas de zones 2AU.

⊕ Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.

Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article AU 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir également les règles de l'article DC1 des dispositions communes.

En zone 1AUa sont interdits :

- Les constructions et activités à destination du commerce et des services.
- Sont également interdites les occupations et utilisations du sol :
 - à destination d'activités de stockage, de distribution ou d'entreposage à l'extérieur du bâtiment ;
 - toutes activités polluantes ou occasionnant des nuisances.

En zone 1AUb sont interdits :

- Les constructions et activités à destination d'exploitation agricole et forestière, de commerce de gros, d'industrie, entrepôt, centre de congrès et cuisine dédiée à la vente en ligne...
- Sont également interdites les occupations et utilisations du sol :
 - à destination d'activités de stockage, de distribution ou d'entreposage à l'extérieur du bâtiment ;
 - toutes activités polluantes ou occasionnant des nuisances.

Article AU 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

✚ Voir également les règles de l'article DC2 des dispositions communes.

✚ Voir également les OAP, pièce n°3 du PLU.

En zone 1AUa :

- Sont admis les usages et affectations des sols suivants :
 - Les usages et affectations listées dans l'article DC2 des dispositions communes.
 - Les constructions à destination d'habitation : logements et hébergements, individuels et collectifs.
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP pièce n°3 du PLU) définissent les conditions et le phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa.

En zone 1AUb :

- Sont admis les usages et affectations des sols suivants :
 - Les usages et affectations listées dans l'article DC2 des dispositions communes.
 - Les constructions à destination d'habitation : logements et hébergements.
 - Les constructions à destination de commerce et activités de services : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels et autres hébergements touristiques.
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP pièce n°3 du PLU) définissent les conditions et le phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUb.

Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article AU 3. Mixité fonctionnelle

✚ Voir également les règles de l'article 3 des dispositions communes.

✚ Voir également les OAP, pièce n°3 du PLU.

- Les activités à destination d'artisanat (sans nuisances) ne sont autorisées qu'en RDC des constructions.
- La transformation des garages existants, en nouveau logement, est soumise à autorisation.

Article AU 4. Mixité sociale

✚ Voir également les règles de l'article 4 des dispositions communes.

- Non règlementé.

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3. Implantation des constructions

Article AU 5. Emprise au sol

✚ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

✚ Voir également les OAP, pièce n°3 du PLU.

Dans la zone 1AUa:

- Pour les **constructions principales existantes** à la date d'approbation du PLU : les extensions sont autorisées à condition de respecter l'emprise maximale prévue dans l'OAP (emprise de la construction existante + emprise de l'extension projetée).

- Pour les **nouvelles constructions principales**, l'emprise maximale doit correspondre à la densité prévue dans l'OAP.
- Un seul **abri de jardin** est autorisé par unité foncière, limité à 12 m² d'emprise.

Dans la zone 1AUb:

- Les futures constructions s'implantent au sein des « îlots » définis aux OAP (pièces 3 du PLU).
- L'emprise au sol maximale des constructions et annexes est règlementée par îlots :

zone	OAP	îlot	% d'emprise au sol maximale des constructions et annexes au sein de l'îlot	% résiduel minimal au sein de l'îlot : imperméabilisé ou non (accès, terrasse, stationnement...)
1AUb	Nom de l'OAP	1	75%	25%
		2	90%	10%
		3	90%	10%
		4	90%	10%

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées hors îlots définis aux OAP.

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

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes qui s'appliquent à toutes zones.

⊕ Voir également les OAP, pièce n°3 du PLU.

Dans les zones 1AU

- Toute construction doit respecter un recul minimum de :
 - 15 mètres par rapport à la limite de la plateforme du domaine public des routes départementales.
 - 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
 - Une implantation différente peut être admise :
 - ✓ vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - ✓ dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
 - ✓ dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;
 - ✓ en vue d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
 - ✓ à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
 - En zone 1AUb, l'implantation des futures constructions doit s'effectuer au sein des îlots définis aux OAP.

Article AU 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes qui s'appliquent à toutes zones.

- En zone 1AUb, la mitoyenneté est imposée au sein des îlots.

Article AU 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

⊕ Voir également les OAP, pièce n°3 du PLU.

- En zone 1AUa : Les constructions devront s’implanter en mitoyenneté ou bien à 5 mètres les unes des autres.
- En zone 1AUb, la mitoyenneté est imposée au sein des îlots.

Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

Article AU 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l’article 9 des dispositions communes.

Article AU 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l’article 10 des dispositions communes.

⊕ Voir également les OAP, pièce n°3 du PLU.

- En zone 1AUa : La hauteur des constructions principales ne peut pas dépasser la hauteur prévue dans l’OAP.
- En zone 1AUb : La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 7 mètres.

Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AU 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l’article 11 des dispositions communes.

Article AU 12. Façades

⊕ Voir les règles de l’article 12 des dispositions communes.

Article AU 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l’article 13 des dispositions communes.

Article AU 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

⊕ Voir les règles de l’article 14 des dispositions communes.

Article AU 15. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l’article 15 des dispositions communes.

Article AU 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l’article 16 des dispositions communes.

Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article AU 17. Coefficient de jardins

⊕ Voir les règles de l’article 17 des dispositions communes.

⊕ Voir également les OAP, pièce n°3 du PLU.

Dans la zone 1AUa:

- Le « **coefficient de jardin** » doit représenter **au moins 45%** du terrain.
- La zone 1AU est concernée par une trame verte graphique : voir pièce n°4.1.3 du PLU.

Dans la zone 1AUb:

- La zone 1AUb fait l'objet d'une OAP spécifique qui identifie les espaces libres de toutes constructions :
 - Les espaces libres non imperméabilisés : espaces verts publics et jardins ... Ces espaces représentent au moins 50% de la superficie de la zone 1AUb.
 - Les espaces libres de toutes constructions et pouvant être imperméabilisés : voirie, trottoirs, parkings avec ou sans ombrières...

Article AU 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

Article AU 19. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

Section 3. Desserte des constructions

Sous-section 7. Stationnement**Article AU 20. Stationnement des véhicules motorisés**

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

Article AU 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées**Article AU 22. Accès**

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes. En outre :

Article AU 23. Voirie

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

Sous-section 9. Desserte par les réseaux**Article AU 24. Eau potable**

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

Article AU 25. Assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes.

⊕ Voir également les OAP, pièce n°3 du PLU.

Dans les zones 1AU:

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.

Article AU 26. Pluvial

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

Article AU 27. Citernes

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

Article AU 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

Article AU 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

Article AU 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

Titre VII : Dispositions spécifiques aux zones A et N

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

La zone « A » comprend un secteur :

Secteur « Af » : secteur « agricolable », non bâti, et présentant un potentiel agricole, ou bien en friche depuis plus de 20 ans. Ce secteur pourra être mis en culture après autorisation de défrichement. Dans ces espaces, seule est autorisée la construction des bâtiments techniques indispensables à l'exploitation agricole.

La zone « N » représente la délimitation des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion de crues.

La zone « N » comprend les secteurs suivants :

Secteur « Nh » : délimitant les secteurs naturels habités.

Secteur « Npv » : délimitant le secteur d'exploitation de l'énergie solaire.

Secteur « Nx » : délimitant le secteur de protection de la richesse économique provenant du sous-sol.

Secteur « Nco » : qui identifie les continuités écologiques et les versants boisés d'intérêt paysager.

⊕ Les STECAL des zones A et N sont règlementés au titre VIII.

⊕ Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.

⊕ Les zones A et N sont concernées par l'Atlas des zones inondables tracé sur le plan de zonage et règlementé dans la pièce n°4.1.3 du PLU.

Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article A et N 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article DC1 des dispositions communes.

En zone A et N, et leurs secteurs, sont interdits :

⊕ La zone A est concernée par l'Atlas des Zones Inondables : consulter le document 4.1.3 du PLU.

- Les usages et affectations non cités à l'article 2 ci-après.

- L'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation, le remblai sauvage
- les antennes de radioamateurs
- L'artificialisation des berges hors aménagements nécessaires à la sécurité des biens et des personnes.

En zone A, N et leurs secteurs, hors secteur Npv est interdite :

- L'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

En zone A, N et leurs secteurs, hors secteur Nx est interdite :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

En secteurs Af et Nco, sont interdits :

- Toute nouvelle construction est interdite, hormis celles autorisées en zones Af et Nco à l'article suivant.

En secteurs Nco, est interdit :

- Les défrichement et coupes rases perceptibles depuis la plaine de Tavernes sont strictement interdits.

Article A et N 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article DC2 des dispositions communes.

En zones A, N et Nh :

- Sont autorisés :
 - Les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (en A et N) ou forestière (en N), ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation.
 - Les extensions des habitations existantes, régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU.
 - Les annexes des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation.
 - En zone A : La restauration des cabanons est autorisée à la quadruple condition :
 - ✓ qu'ils possèdent l'essentiel des 4 murs porteurs ainsi que la toiture,
 - ✓ qu'ils possèdent un intérêt patrimonial (pierres originelles) qu'il convient de préserver,
 - ✓ qu'ils soient desservis par une voirie ou un chemin d'exploitation,
 - ✓ et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de volumétrie (ouverture, hauteur...) de ce bâtiment.
 - ✓ En aucun cas le changement de destination ou l'extension de ces cabanons n'est autorisé.

En zones A :

⊕ La zone A est concernée par l'Atlas des Zones Inondables : consulter le document 4.1.3 du PLU.

- Sont autorisés, à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation :
 - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
 - L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
 - Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaires, réfectoire, salle de repos...)

- Sont autorisés, les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à condition d'être directement nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

En zones A et N :

- Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol aux conditions suivantes :
 - d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - de ne pas compromettent la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
 - que seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient utilisés ;
 - chaque restanque, talus ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage et ne pourra avoir une hauteur supérieure à 1,50 mètre (voir article DC9).

En zones N :

- Sont autorisés, à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation :
 - Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
 - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production forestière.

Dans les secteurs Af :

- Les secteurs Af sont des secteurs de reconquête agricole : seuls sont autorisés les défrichements, la remise en culture, le pâturage, l'installation de serres et les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

En secteur Nx :

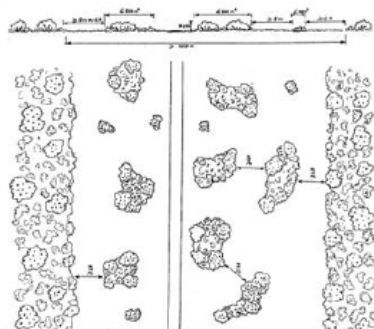
- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - Les carrières.
 - Les installations classées fixes ou mobiles strictement nécessaires à l'exploitation.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
 - Les installations classées afférentes aux activités de carrière, de traitement et utilisation des granulats (centrales à béton, centrales d'enrobage...), de remise en état du site, de compostage, de stockage et de recyclage de matériaux inertes.
 - Les bâtiments strictement réservés aux activités citées précédemment (locaux techniques, gardiennage...).

En secteur Npv sont autorisés :

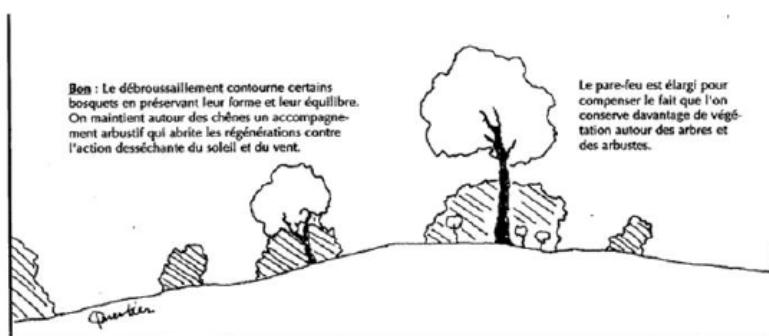
- Les installations et constructions de toute nature strictement liées et nécessaires à l'exploitation de parcs photovoltaïques.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et constructions indispensables aux parcs photovoltaïques.

Dans le secteur Nco :

- Les coupes sont autorisées, à condition de :
 - maintenir des linéaires boisés,
 - préserver des peuplements matures (yeuseraies en particulier),
 - créer des îlots de maturation permettant l'évolution des pinèdes vers des chênaies.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux espaces forestiers couverts par un plan simple de gestion ou soumis au régime forestier.
- Sauf impossibilités techniques ou liées à la sécurité, les chablis et arbres sénescents doivent être maintenus sur site.
- L'entretien pastoral est à favoriser.
- La ripisylve doit être maintenue le long des berges. Les interventions sur la ripisylves doivent être limitées.
- Les obligations légales de débroussaillage (OLD) doivent permettre le maintien des continuités écologiques, OLD alvéolaires ou sélectives par exemple.



JL. GUITON & L. KMIEC - ONF, 2000



P. QUERTIER - ONF, 2000

Débroussaillage de type alvéolaire et sélectif : schéma de principe

Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article A et N 3. Mixité fonctionnelle

⊕ Voir les règles de l'article 3 des dispositions communes.

En zone A :

- Sont autorisés, les activités d'agritourisme (accueil de campeur et de touristes à la ferme) et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.
 - Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et toutes autres habitations légères de loisirs :
 - ✓ dans la limite de 2 à 6 emplacements
 - ✓ et de 20 campeurs par exploitation agricole,
 - ✓ pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an.
 - Cette activité :
 - ✓ Ne devra être exercée que dans le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole.
 - ✓ Ne pourra donner lieu à la construction d'aucun nouveau bâtiment nécessitant un permis de construire.
 - ✓ Ne devra être exercée et implantée qu'à proximité des bâtiments existants et sur l'unité foncière de l'exploitation.

- Les hébergements autorisés ci-dessus ne sont destinés qu'à l'accueil touristique, et en aucun cas à un usage d'habitation.
- Pour toute construction liée à l'agritourisme ou au camping à la ferme, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé ; la voirie doit permettre l'accès des véhicules de collecte des déchets.
- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

Article A et N 4. Mixité sociale

⊕ Voir les règles de l'article 4 des dispositions communes.

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3. Implantation des constructions

Article A et N 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

En zones A et N pour les habitations nécessaires à l'exploitation agricole

- Les constructions à destination d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes nécessaires à l'exploitation agricole existante,
 - dans la limite d'une construction par exploitation
 - dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise);
 - sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la contiguïté du bâti existant;
 - sous réserve de l'existence d'un bâtiment technique préexistant édifié à proximité (maximum 50 mètres) du lieu projeté pour édifier la nouvelle construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

En zones A et N : pour les habitations existantes non nécessaires à l'exploitation agricole

- Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, régulièrement édifiée (existence légale à la date d'approbation du PLU) sont autorisées sous conditions cumulatives :
 - Pour une surface de plancher initiale supérieure à 50 m² et inférieure ou égale à 100 m², l'extension devra représenter moins de **50%** de la surface de plancher de la construction initiale.
 - Pour une surface de plancher initiale supérieure à 100m², l'extension se réalisera dans la limite de **30 %** de la surface de plancher initiale; et jusqu'à concurrence d'une surface de **250 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise).
 - et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la contiguïté du bâti existant et dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale. (voir le schéma concept de la zone d'implantation).

Annexes à l'habitation

- Voir article DC5 pour les superficies et DC10 pour les hauteurs.

Dans les secteurs Nh

- Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, régulièrement édifiée sous conditions cumulatives :
 - la surface de plancher initiale (à la date d'approbation du PLU) de la construction à destination d'habitation doit être supérieure à 50 m².
 - l'extension doit représenter moins de 50% de la surface de plancher de la construction existante et légale à la date d'approbation du PLU et jusqu'à concurrence d'une surface de 250 m² de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise).
 - l'extension s'effectue dans la contiguïté du bâti existant

Article A et N 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

Dans les zones A et N et leur secteurs :

- Les clôtures doivent respecter un recul de 2 mètres par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

Dans le secteur Nx :

- Toute construction nouvelle ou installation doit respecter un recul minimum de :
 - 25 mètres par rapport à la limite de la plateforme du domaine public de la Route Départementale;
 - 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées (à modifier ou à créer) ;

Dans le secteur Npv :

- Toute construction nouvelle ou installation doit respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite de la plateforme du domaine public de la Route Départementale et peuvent s'implanter en limite des autres voies existantes ou à créer.

Article A et N 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

Dans les zones A et N (hors secteurs) :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en limite séparative ou à, au moins, 4 mètres des limites séparatives.
- Le maintien d'une bande inconstructible et non aménagée de minimum 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges est obligatoire, conformément aux dispositions de l'article L211-14 du code de l'environnement.
- Les canaux, dont le tracé est cadastré, revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Afin de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien, il est strictement interdit de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit, sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain) et sur une bande de 3 m des bords de ceux-ci, sauf si les travaux envisagés sont réalisés par une ASA ou équivalent.

Dans le secteur Nx :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

Dans le secteur Npv :

- Les constructions et installations doivent s'implanter en limites séparatives ou avec un recul de 2 m minimum des limites séparatives.

Article A et N 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

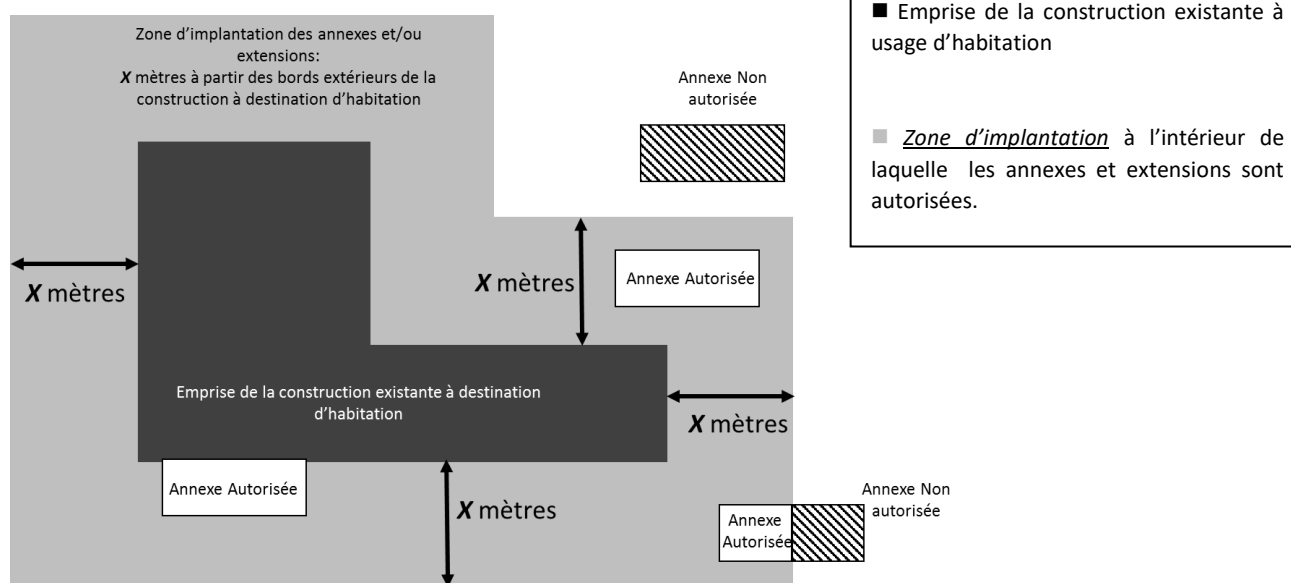
✚ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

En zones A, N et Nh

- Les annexes (y compris les piscines et les abris de Jardins) doivent s'implanter dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de 25 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale. (voir le schéma concept de la zone d'implantation).
- En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.

✚ Schéma concept de la zone d'implantation :

- En zones A, N et Nh : **X = 25 mètres.**



- En cas d'assainissement non collectif : toute construction doit être implantée à plus de 3 mètres de l'installation d'assainissement non collectif. De même, une distance minimale de 3 mètres devra être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant).

Dans le secteur Nx :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne au point bas le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

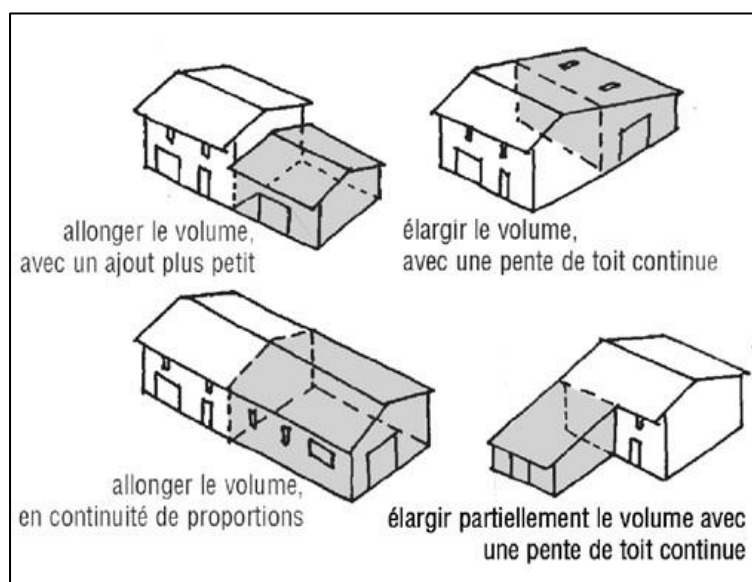
Article A et N 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

En zones A et N, pour toutes constructions

- Le volume du bâti doit s'intégrer dans le paysage :
 - soit en se raccrochant à un bâtiment existant en respectant l'harmonie des volumes, matériaux et des coloris ;
 - soit en s'appuyant sur les lignes du paysage telles que les chemins, voies, les haies, les bosquets, les murets, la topographie, pour éviter l'impression d'un volume bâti isolé.
- Les talutages seront évités, ou si techniquement impossible, ceux-ci devront impérativement être intégrés par un travail sur le végétal.
- Les nouveaux volumes bâtis favoriseront les décrochements pour atténuer l'effet de masse, animer le volume et s'intégrer à la construction existante.

⊕ Exemple de volumes en accord avec la construction préexistante.



Article A et N 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

- La hauteur des constructions à destination d'habitation et leurs extensions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

En secteur Npv :

- La hauteur des installations et des constructions est mesurée du sol naturel jusqu'à son point le plus haut et ne peut pas dépasser 5 mètres.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres

Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A et N 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

- Sur les bâtiments agricoles : Les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergie solaire sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire. L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation.
- L'accès aux combles par les chioptères doit être maintenu en cas de travaux réalisés sur les toitures.

Article A et N 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

- Des formes et matériaux divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).
- S'affranchissent des règles de l'article 12 des dispositions communes : les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, pour lesquels les façades seront de teinte naturelle.
- L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant et conforme avec la palette chromatique annexée au règlement.
- Dans un même îlot de constructions à usage agricole, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments déjà existants.

Article A et N 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

Article A et N 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

Article A et N 15. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

- S'affranchissent des règles de l'article 15 des dispositions communes : les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.

Article A et N 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

- Les murs pleins sont interdits, sauf s'ils sont en pierres.
- Les clôtures non nécessaires à l'exploitation agricole doivent être écologiquement perméables. Elles peuvent être constituées :
 - de haies vives.
 - de grillage à mailles larges (minimum 10 cm par 10 cm en partie basse) doublé d'une haie vive.
 - d'un mur plein en pierre ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage, enduit ou en pierre, comportant des passages pour la petite faune régulièrement installés

Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

⊕ les dispositions générales relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions communes à toutes les zones sont définies dans les « dispositions générales », dans le titre I du présent document. Il convient de s'y reporter.

Article A et N 17. Coefficient de jardins

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

Article A et N 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

- **Recommandation** : Toute haie supprimée pour les besoins de l'exploitation pourra être replantée à superficie égale dans un environnement proche.
- Les éléments constitutifs de l'armature écologique des espaces agricoles (infrastructures agro-écologiques ou agro-environnementales) tels que les haies, les alignements, les arbres isolés seront tant que possible maintenus.
- L'entretien des haies et des boisements le long des berges des cours d'eau est autorisé quelle que soit l'identification au zonage du PLU (EBC...).

Dans le secteur Nx :

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

Article A et N 19. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

Section 3. Desserte des constructions

Sous-section 7. Stationnement

Article A et N 20. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

Article A et N 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées

Article A et N 22. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

Article A et N 23. Voirie

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

- La largeur imposée de 4 m minimum peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, en zone A et N, s'il est prévu des aires de croisement des véhicules.

Sous-section 9. Desserte par les réseaux

Article A et N 24. Eau potable

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes

Article A et N 25. Assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes.

Article A et N 26. Pluvial

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

Article A et N 27. Citernes

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

Article A et N 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

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

Article A et N 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

Article A et N 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

En zone A :

- Pour toute construction liée à l'agritourisme ou au camping à la ferme, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé ; la voirie doit permettre l'accès des véhicules de collecte des déchets.

Titre VIII : Dispositions spécifiques aux STECAL

Un STECAL est un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées, délimité au plan de zonage et repéré par un indice « st ».

La zone « A » ne comporte pas de STECAL.

La zone « N » comporte un STECAL :

Le STECAL de la zone naturelle N est délimité par un indice « Nst ». La zone « N » compte un STECAL à destination d'hébergement touristique :

Nsta : STECAL du Grand Chêne.

Le STECAL Nsta fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisant la gestion incendie à prendre en compte avant d'accueillir du public.

Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Sous-section 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article STECAL 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article DC1 des dispositions communes.

- Sont interdits les usages et affectations non cités à l'article 2 ci-après.

Article STECAL 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article DC2 des dispositions communes.

Dans le STECAL Nsta « Le Grand Chêne »

- Sont autorisées :
 - les constructions nécessaires aux activités équestres et à l'activité touristique et hôtelière, de type : restauration, chambre d'hôtes et de l'hébergement de plein air (limité à **20 emplacements de type HLL**).
 - L'extension des constructions existantes (habitation).
 - Une piscine.
- Le projet de changement de destination, de construction ou d'aménagement pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.
- De plus, l'hébergement de plein air est subordonné au respect des prescriptions spécifiques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) relatives à la protection contre le risque d'incendie de forêt.

Sous-section 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article STECAL 3. Mixité fonctionnelle

⊕ Voir les règles de l'article 3 des dispositions communes.

Article STECAL 4. Mixité sociale

⊕ Voir les règles de l'article 4 des dispositions communes.

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3. Implantation des constructions

Article STECAL 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

Dans le STECAL Nsta « Le Grand Chêne »

- L'emprise au sol des constructions est répartie ainsi :
 - 430 m² d'emprise au sol correspondant aux bâtiments existants ;
 - 150 m² d'emprise au sol correspondant aux futures constructions ;
 - et **20 HLL** de 25m² d'emprise chacun.

Article STECAL 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

Article STECAL 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

Article STECAL 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

Sous-section 4. Volumétrie et hauteur des constructions

Article STECAL 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

Article STECAL 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

Dans le STECAL Nsta « Le Grand Chêne »

- La hauteur des nouvelles constructions de type HLL définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 3 mètres.
- La hauteur des nouvelles constructions autres que les HLL est limitée à 7mètres (R+1).

Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article STECAL 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

Article STECAL 12. Façade

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

Article STECAL 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

Article STECAL 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

Article STECAL 15. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

Article STECAL 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

Sous-section 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article STECAL 17. Coefficient de jardins

⊕ Voir les règles de l'article 17 des dispositions communes.

Article STECAL 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

Dans le STECAL Nsta « Le Grand Chêne »

- Voir les OAP spécifiques au STECAL (document n°3 du PLU) visant à prendre en compte le risque incendie de feux de forêt.

Article STECAL 19. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

Section 3. Desserte des constructions

Sous-section 7. Stationnement

Article STECAL 20. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

Article STECAL 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

Sous-section 8. Desserte par les voies publiques et privées

Article STECAL 22. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

Article STECAL 23. Voirie

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

Sous-section 9. Desserte par les réseaux

Article STECAL 24. eau potable

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

Article STECAL 25. Assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes.

Dans le STECAL Nsta « Le Grand Chêne »

- L'assainissement sera Non Collectif (ANC).

Article STECAL 26. Pluvial

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

Article STECAL 27. Citernes

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

Article STECAL 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

Article STECAL 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

Article STECAL 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

