

**VERDI** *Designer de territoires*

## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



**DOSSIER D'ARRÊT**



**PIÈCE RÉGLEMENTAIRE :**

**RÈGLEMENT ECRIT**



PLU arrêté par délibération du CM en date du :  
**13-10-2022**

PLU approuvé par délibération du CM en date du :

**Octobre 2022**



## Sommaire

### **Partie 1 : Dispositions générales .....p. 4**

Article 1 - mode d'emploi

Article 2 - portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3 - organisation du règlement

Article 4 - définition des destinations et sous-destinations

Article 5- division du territoire par zones

Article 6- prescriptions du PLU

Article 7 - règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

Article 8 - règles applicables aux secteurs présentant des risques technologiques

Article 9 - prise en compte du bruit

Article 10 - adaptations mineures de certaines règles

Article 11 - reconstruction après sinistre ou démolition

Article 12 - dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routier

Article 13 - vestiges archéologiques

### **Partie 2: Dispositions applicables aux zones Urbanisées (U) .....p. 23**

Dispositions applicables à la zone UA et ses sous-secteurs .....p. 24

Dispositions applicables à la zone UB et ses sous-secteurs ..... p. 33

Dispositions applicables à la zone UC et ses sous-secteurs .....p. 45

Dispositions applicables à la zone UD et ses sous-secteurs .....p. 59

Dispositions applicables à la zone UE et ses sous-secteurs ..... p. 68

### **Partie 3 : Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU).....p. 74**

Dispositions applicables à la zone 1AUb .....p. 75

Dispositions applicables à la zone 1AUc .....p. 85

Dispositions applicables à la zone 2AU .....p. 97

Dispositions applicables à la zone 2AUD .....p. 99

### **Partie 4 : Dispositions applicables aux zones Agricoles (A) .....p.101**

Dispositions applicables à la zone A et ses sous-secteurs .....p. 102

### **Partie 5 : Dispositions applicables aux zones Naturelles (N).....p.118**

Dispositions applicables à la zone N et ses sous-secteurs .....p.119

### **Partie 6 : Annexes du règlement .....p.132**

- Lexique

- Liste des éléments bâtis et paysagers au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

- Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N

- Liste des essences végétales recommandées

- Palettes chromatiques ; clôtures ; devantures et terrasses commerciales

- Recommandations concernant les secteurs concernés par le risque retrait-gonflement des argiles

■ ■ Partie 1 :

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

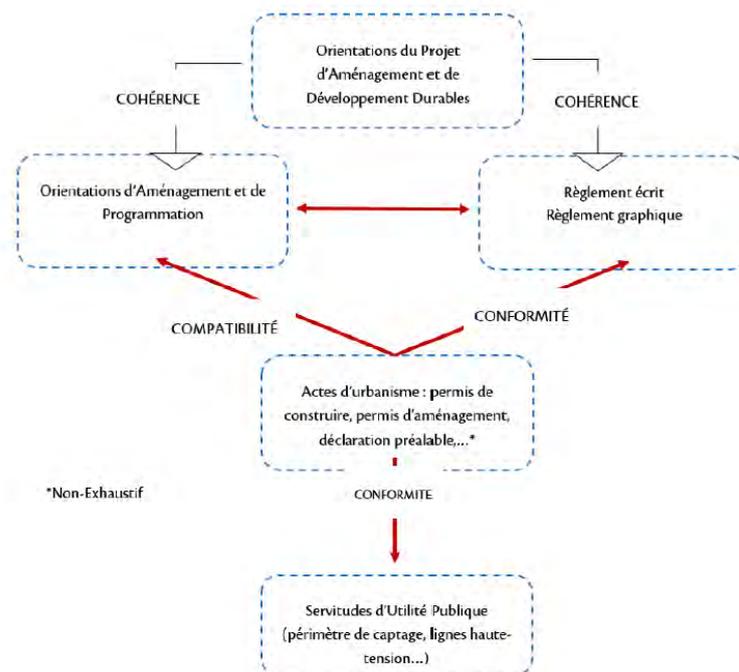
## Article 1 : Mode d'emploi

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune du CASTELLET.

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, il fait partie avec le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs (OAP), les documents graphiques et les annexes, du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement et son plan de zonage sont opposables aux tiers dans les conditions définies à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs où des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies, les travaux ou opérations autorisées doivent en outre être compatibles avec ces orientations et les schémas d'aménagement.



Le présent règlement est composé :

- **d'un document écrit** qui :

- Partie 1 \_ fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune
- Parties 2 ; 3 ; 4 et 5 \_ fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones appartenant aux :
  - zones urbanisées (U)
  - zones à urbaniser (AU)
  - zones agricoles (A)
  - zones naturelles (N)
- Partie 3 \_ précise les définitions ainsi que certaines dispositions (éléments du petit patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ; nuancier ; essences végétales recommandées ... etc.)

**Et de documents graphiques**, composés :

- d'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différents périmètres des zones du règlement écrit :
- planche n°1 : Plan général \_partie Nord - échelle : 1 /7500
- planche n°2 : Plan général \_partie Sud - échelle : 1 /7500
- planches 3 à 8 : zoom sur les hameaux principaux (*Le Plan ; Le Pont d'Antis ; Le Village ; Le Brulat ; Sainte-Anne et Le Camp*)

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

## **Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du PLU ;
2. Les articles R111-2 à 5, R111-14 à 15, R111-21 et R421-12 du Code l'Urbanisme rappelés ci-après:

- **Article R111-2 du Code de l'Urbanisme :**

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

- **Article R111-3 du Code de l'Urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

- **Article R111-4 du Code de l'Urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R111-5 du Code de l'Urbanisme :**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 R111-14 du Code de l'Urbanisme :**

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination:

1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés;

2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L.111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L.321-1 du même code.

• **Article R111-15 du Code de l'Urbanisme :**

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

• **Article R111-27 du Code de l'Urbanisme :**

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

• **Article L421-3 du Code de l'Urbanisme :**

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

• **Article R421-12 du Code de l'Urbanisme :**

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-9 ou de l'article L.151-23 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Par délibération en date n°60/2008 du 1er septembre 2008, le Conseil Municipal du Castellet a décidé de soumettre les clôtures à déclaration

3. Les articles 675 et suivants du Code Civil relatifs aux vues sur la propriété de son voisin rappelés pour partie ci-après:

• **Article 675 :** L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

- **Article 678** : on ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.
- **Article 679** : on ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

### **Article 3 : Organisation du règlement**

Conformément au Code de l'Urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

#### **Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité**

Article 1 : interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Article 2 : limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Article 3 : mixité sociale et fonctionnelle

#### **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : qualité architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : obligation en matière de stationnement automobile et deux roues

#### **Équipements et réseaux**

Article 8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

### **Article 4 : Définitions des destinations et sous-destinations**

Le Code de l'Urbanisme définit 5 grandes destinations, elles-mêmes composées de sous-destinations.

#### **1. Exploitations agricoles et forestières**

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- **La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement, au matériel, aux animaux et aux récoltes.

- **La sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### **2. Habitation**

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- *La sous-destination « logement »* recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- *La sous-destination « hébergement »* recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### 3. Commerces et activités de services

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- *La sous-destination « artisanat et commerce de détail »* recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- *La sous-destination « restauration »* recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- *La sous-destination « commerce de gros »* recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- *La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »* recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- *La sous-destination « cinéma »* recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- *La sous-destination « hôtel »* recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de service.
- *La sous-destination « autres hébergements touristiques »* recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

### 4. Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- *La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »* recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- *La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »* recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement

des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- *La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »* recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- *La sous-destination « salles d'art et de spectacles »* recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- *La sous-destination « équipements sportifs »* recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- *La sous-destination « autres équipements recevant du public »* recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

### 5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- *La sous-destination « industrie »* recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- *La sous-destination « entrepôt »* recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- *La sous-destination « bureau »* recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- *La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »* recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## Article 5 : Division du territoire en zones

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (notées U), en zones à urbaniser (notées AU), en zones agricoles (notées A) et en zones naturelles et forestières (notées N).

Des indices viennent compléter ces zones pour créer des secteurs et des sous-secteurs (ex : UAe, zone urbanisée du centre-ancien dédiée spécifiquement à l'accueil d'équipements).

### LES ZONES URBAINES (U) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE II DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Selon l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, « peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Habitat	<b>zone UA</b>	La zone UA correspond au tissu urbanisé du <b>village médiéval du Castellet</b> . Il s'agit d'une zone dont le caractère architectural est très affirmé et dans laquelle seules les reconstructions de bâtiments existants, les remises en état de ruines, les travaux de confortement et l'édification de constructions nouvelles dans les dents creuses sont admises. <i>La zone UA comprend un sous-secteur UAe correspondant «au jardin du oui» dans lequel seuls des aménagements et constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics sont autorisés.</i>
	<b>zone UB</b>	La zone UB correspond aux cœurs des hameaux historiques de la commune (Le Plan, Le Brulat, Sainte-Anne et Le Camp). Il s'agit d'un tissu mixte (habitat, activités, équipements) présentant des caractéristiques architecturales spécifiques et une densité relativement importante. <i>La zone UB comprend un sous-secteur UB* correspondant à l'entrée Est du hameau du Brulat pour lequel une implantation en limite est permise mais dont la hauteur est limitée à R+1 et non R+2 comme le reste de la zone UB.</i>
	<b>zone UC</b>	La zone UC correspond aux extensions contemporaines plus ou moins récentes des hameaux principaux et du secteur du Pont d'Antis. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat mais dans laquelle une mixité fonctionnelle est autorisée sous conditions. <i>La zone UC comprend trois sous-secteurs :</i> - la zone UC1: il s'agit de secteurs dans lesquels une hauteur plus importante est autorisée. - la zone UC1* : il s'agit de secteurs dans lesquels une hauteur plus importante est autorisée ainsi qu'une implantation à l'alignement. - la zone UC2 : il s'agit de secteurs dans lesquels une hauteur plus importante est autorisée ainsi qu'une mixité de fonctions plus étoffée que dans le reste de la zone UC.
Économie	<b>zone UD</b>	La zone UD correspond aux tissus bâtis à vocation d'activités situés sur le plateau du Camp (circuit automobile ; aérodrome ; hôtels...) <i>La zone UD comprend un sous-secteur : UDP. Ce dernier correspond à la zone destinée au parc photovoltaïque.</i>
Équipements	<b>zone UE</b>	La zone UE correspond aux secteurs à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics (terrains de sport ; salle des fêtes ; espaces de stationnement public ; écoles ; bâtiments techniques... etc.)

### LES ZONES A URBANISER (AU) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE III DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU». Selon l'article R151-20 : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

	<b>zone 1AUB</b>	La zone 1AUB correspond aux principaux secteurs de développement en extension dont les formes bâties et la densité attendue doivent se rapprocher des caractéristiques de la zone UB. Ces secteurs font obligatoirement l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est réalisable à court/moyen termes sous réserve que les demandes d'urbanisme soient compatibles avec les OAP définies et que le phasage d'ouverture à l'urbanisation soit respecté.
	<b>zone 1AUC</b>	La zone 1AUC correspond aux principaux secteurs de développement en extension dont les formes bâties et la densité attendue doivent se rapprocher des caractéristiques de la zone UC. Ces secteurs font obligatoirement l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est réalisable à court/moyen termes sous réserve que les demandes d'urbanisme soient compatibles avec les OAP définies et que le phasage d'ouverture à l'urbanisation soit respecté.
	<b>zone 2AU</b>	La zone 2AU correspond à une réserve foncière située sur le hameau du Camp. Identifiée à vocation d'habitat, ce secteur ne peut être ouvert à l'urbanisation immédiatement du fait de la présence d'un risque fort d'incendie (PPRIF). L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la levée du risque fort incendie ainsi qu'à une procédure d'évolution du PLU.
<i>Économie</i>	<b>zone 2AUD</b>	Les zones 2AUD correspondent à des réserves foncières situées sur le hameau du Camp. Identifiées à vocation d'activités, ces secteurs ne peuvent être ouverts à l'urbanisation immédiatement du fait de la présence d'un risque fort d'incendie (PPRIF). L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la levée du risque fort incendie ainsi qu'à une procédure d'évolution du PLU.

### LES ZONES AGRICOLES (A) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE IV DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Selon les articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

<i>Zone à vocation principale agricole</i>	<b>zone A</b>	La zone A correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol.  La zone A autorise les constructions à vocation agricole.  Elle comprend également des constructions isolées existantes à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous conditions (extensions/annexes).
--	---------------	---

Zone à vocation principale agricole	<b>zone AP</b>	La zone AP correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux paysagers ou environnementaux. Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes sont soumises à des prescriptions architecturales et paysagères strictes.  A l'instar de la zone A, la zone AP comprend également des constructions isolées existantes à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous conditions (extensions/annexes).
	<b>zone AS</b>	La zone AS correspond à des espaces agricoles présentant des enjeux paysagers et environnementaux très forts. Afin de préserver ces secteurs, toute nouvelle construction (y compris agricole) est interdite. Seule une évolution strictement encadrée des constructions d'habitation existantes est autorisée.  La zone AS comprend un sous-secteur AS* correspondant au secteur du Camp pour lequel un assouplissement des règles est permis compte-tenu de l'éloignement du hameau aux principales exploitations existantes. Aussi, il est autorisé, dans ce secteur, les bâtiments liés au pastoralisme et au stockage de matériels indispensables à l'accueil de nouvelles activités agricoles ou au développement d'une exploitation. L'évolution des constructions d'habitations existantes est également autorisée comme dans l'ensemble des zones A.
	Les zones agricoles sont concernées par des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable. Aussi, des indices «r» et «e» sont ajoutées sur certaines zones (ex : APe ; APr...Etc) afin d'indiquer que ces zones sont concernées par le périmètre de protection «rapproché» (r) ou «éloigné» (e)	
Sous-secteurs et STECAL*	<b>zone Aj</b>	La zone Aj correspond à un sous-secteur de la zone A destinée à l'accueil de jardins partagés et/ou familiaux ou d'activités favorisant la préservation de l'environnement et des paysages. Seules les constructions en lien avec la vocation de la zone sont autorisées.
	<b>zone At</b>	La zone At correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) autorisant des constructions à vocation touristique (slow tourisme).

\*STECAL : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité

## LES ZONES NATURELLES (N) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE V DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Selon les articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Zone à vocation principale naturelle	<b>zone N</b>	La zone N recouvre la partie du territoire communal, équipé ou non, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages, et/ou de la valeur du boisement. Elle inclut des zones d'habitations dispersées qui n'ont pas vocation à être étendues. Cependant, des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous conditions (extensions/annexes) selon les mêmes règles que celles définies pour la zone A.
	<b>zone Nco</b>	La zone Nco correspond aux secteurs naturels présentant de forts enjeux environnementaux. Elle correspond notamment aux boisements situés au Nord de la commune (La Roche Redonne ; les Barres de Castillon et du Castellet) ainsi qu'au Gros Cerveau (partie Sud de la commune). Cette zone est inconstructible.
	Les zones naturelles sont concernées par des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable. Aussi, des indices «r» et «e» sont ajoutées sur certaines zones (ex : Ne ; Nr...) afin d'indiquer que ces zones sont concernées par le périmètre de protection «rapproché» (r) ou «éloigné» (e).	
Sous-secteurs et STECAL*	<b>zone Na1</b>	La zone Na1 correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) autorisant l'accueil de constructions à vocation d'activités. Elle correspond aux activités existantes situées chemin des Baumes ainsi qu'au site de l'ancienne carrière.
	<b>zone Na2</b>	La zone Na2 correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) autorisant l'accueil de constructions à vocation d'activités ou d'équipements. Elle correspond au secteur «Thouron».
	<b>zone NL</b>	La zone NL correspond à un sous-secteur de la zone N destiné à l'accueil d'activités de loisirs de plein air liés à la nature.
	<b>zone Nc</b>	La zone Nc correspond aux secteurs à vocations de camping (secteur du Camp ; chemin de l'Estagnol).
	<b>zone Neu</b>	La zone Neu correspond à la station d'épuration située chemin des Baumes.
	<b>zone Nh</b>	La zone Nh correspond aux parcs résidentiels de loisirs (PRL) du secteur du Camp.

\*STECAL : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité

## Article 6 : Prescriptions du Plan Local d'Urbanisme

### • Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le plan de zonage précise les zones dont le périmètre fait l'objet d'une d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), par le tramé suivant :



La délivrance des demandes d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...) est soumise à compatibilité avec l'OAP.

Se reporter à la pièce spécifique du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

### • Secteurs de mixité sociale

Afin de respecter les obligations réglementaires auxquelles est assujettie la commune du Castellet, et au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique identifie « des emplacements

réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit » par le tramé suivant : 

Ledit programme est défini à l'article 3 des zones concernées.

• Préservation de la diversité commerciale

Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.* »

Le règlement graphique identifie les rez-de-chaussée commerciaux qu'il convient de préserver, par le tramé suivant : 

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des constructions à vocation de commerces et activités de services des linéaires identifiés au règlement graphique est interdit.

• Emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés sont répertoriés par un numéro de référence (exemple : ER n°1).

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage par le tramé suivant : 

Le titre VI du présent règlement présente sous la forme d'un tableau toutes les précisions relatives à la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire et la surface du périmètre concerné.

• Dispositions relatives à la protection des éléments bâtis ou paysagers répertoriés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions ou des éléments paysagers qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par le figuré suivant : 

Les annexes du présent règlement présente sous la forme de fiches les éléments bâtis ou paysagers identifiés.

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme,

- La démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti/paysager repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir ;

- Le défrichage total ou partiel d'un élément paysager ou d'un ensemble de patrimoine paysager repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

• Dispositions relatives à la protection des composantes de la Trame Verte et Bleue répertoriées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le plan de zonage identifie plusieurs éléments naturels participant à la protection de la Trame Verte et

Bleue :

- Des zones humides identifiées par le figuré suivant :

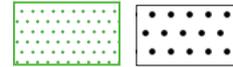


Toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages.

- Des linéaires de haies identifiés par le figuré suivant :



- Des boisements à conserver identifiés par le figuré suivant :



Ces éléments paysagers ne doivent, dans la mesure du possible, pas être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (ou des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.

#### • Dispositions relatives à la protection des Espaces Boisés Classés (EBC)

En application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, «les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.»

Le plan de zonage identifie plusieurs secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC). Ces derniers sont identifiés par le figuré suivant :



Cette identification interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf cas particuliers de forêts et boisements gérés).

Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

### Article 7 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

#### • Règles applicables aux secteurs présentant un risque inondation

La commune du Castellet est soumise aux risques d'inondation générés par le Grand Vallat et son principal affluent : la Ragle.

La commune du Castellet fait l'objet d'une démarche de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) pour les débordements du Grand Vallat et de ses affluents. Le PPRI a été approuvé par anticipation le 22 décembre 2017.

Les règlements graphiques (zonage) précisent les secteurs concernés par un risque inondation, par le tramé suivant :



Cette trame renvoie aux documents du PPRi annexés au PLU.

• Règles applicables aux secteurs présentant un risque de ruissellement

Dans le cadre de l'élaboration du schéma Directeur des Eaux Pluviales de la commune, une étude spécifique (Étude du risque pluvial par analyse hydrogéomorphologique - Cereg / septembre 2021) a été réalisée sur le risque de ruissellement.

*Rappel: une inondation par ruissellement est provoquée par les seules précipitations tombant sur les zones urbaines, et (ou) sur les bassins périphériques naturels ou ruraux de faible taille. Ces ruissellements empruntent un réseau hydrographique naturel (ou artificiel) à débit non permanent ou à débit permanent très faible et sont ensuite évacués quand cela est possible, pour les petites crues uniquement, par le système d'assainissement de la ville, ou par la voirie.*

*Ce type d'inondation affecte indifféremment des zones naturelles et rurales où la structuration géomorphologique est encore bien marquée malgré la petite taille des bassins versants concernés. Il concerne également des zones plus fortement artificialisées comme les zones urbanisées où la morphologie d'origine est discontinue, masquée, ou a parfois disparu.*

Est considéré comme ruissellement tout écoulement concentré dont la superficie drainée est inférieure à 1 km<sup>2</sup>. Sur la commune du Castellet, les vallons identifiés comme inondations par ruissellement sont les suivants :

- Les Vallons de Fournier
- Le Vallon de Capucine
- Le Vallon de l'Estournois
- Le Vallon de Saint-Éloi

Les secteurs plus largement concernés par un risque de ruissellement (notamment sur la partie Nord de la commune près des lieux-dits de Sainte-Anne du Castellet, le Brûlat et les Faremberts) sont identifiés sur les règlements graphiques par le tramé suivant :



Dans ces secteurs, sous réserve du respect des règles propres à chacune des zones, les dispositions suivantes s'appliquent :

- les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des constructions doivent être situées à +0,40 mètre au-dessus du terrain naturel ou être protégées par des ouvrages déflecteurs.

• Règles applicables aux abords des cours d'eau (hors prescriptions PPRi)

A l'intérieur des marges de recul des cours d'eau identifiées sur le règlement graphique par le tramé suivant :



Tout aménagement, sous-sol et saillis compris, est interdit y compris les clôtures, à l'exception des ouvrages et installations destinés à :

- L'entretien préventif et écologique de ces zones,
- La stabilisation et la restauration des berges,
- La protection contre les risques d'inondation, sans créer d'aggravation par ailleurs,
- Le franchissement par des voies et leurs réseaux associés,
- La protection des milieux aquatiques, notamment l'aménagement des seuils pour le rétablissement de la continuité piscicole et sédimentaire,
- La protection et la défense contre les incendies,
- Les cheminements doux (sentiers piétons, ...),
- L'information (chemin piéton, bornes, panneaux, ...).

Ces aménagements devront par ailleurs assurer les continuités hydrauliques et écologiques, terrestres et aquatiques.

• Règles applicables aux secteurs présentant un risque d'incendie de forêt

La commune du Castellet est soumise à un risque naturel d'incendies de forêt. Ce dernier fait l'objet d'un document réglementaire : le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Incendies de Forêt (PPRIF) approuvé par anticipation le 19 décembre 2011.

Les règlements graphiques (zonage) précisent les secteurs concernés par un risque incendie, par le tramé suivant :



Cette trame renvoie aux documents du PPRIF annexés au PLU.

• Règles applicables aux secteurs présentant un risque de retrait-gonflement des argiles

La commune du Castellet est concernée par des zones de susceptibilité moyenne à forte. La cartographie du risque retrait-gonflement des sols argileux est annexée au PLU.

Depuis le 1er janvier 2020, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018), dite loi ELAN, a créé, dans le Code de la Construction et de l'Habitation, une sous-section spécifiquement dédiée au mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Dans les zones d'expositions moyenne et forte au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux :

- une étude géotechnique préalable doit être réalisée lors de la vente d'un terrain non bâti constructible et annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;
- avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet, lorsqu'elle existe, cette étude aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage. A défaut, le maître d'ouvrage doit faire réaliser une étude préalable équivalente ou une étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le constructeur est alors tenu soit de suivre les recommandations de l'étude de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques de l'ouvrage, soit de respecter des techniques particulières de construction, fixées par arrêté.

Les annexes du présent règlement comprennent des mesures de prévention pour construire sur des sols présentant des zones de susceptibilité.

• Règles applicables aux secteurs présentant un risque de mouvements de terrain

La commune du Castellet est concernée par un risque de mouvements de terrain. Ces derniers sont localisés et font l'objet d'un Plan d'Exposition aux Risques Naturels (PER) depuis le 29 octobre 1981. Ce document vaut Plan de Prévention des Risques (PPR).

Les secteurs concernés sont ainsi exposés à des glissements, des affaissements, des effondrements et des chutes de blocs.

Les règlements graphiques (zonage) précisent les secteurs concernés par un risque de mouvements de terrain, par le tramé suivant :



Cette trame renvoie aux documents du PPR mouvements de terrain annexés au PLU.

• Règles applicables aux secteurs présentant un risque sismique

La commune du Castellet est concernée par un risque sismique de niveau faible (niveau 2) selon la carte du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (article D.563-8-1 du Code de l'Environnement).

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

Les exigences et règles de construction contenues dans cet arrêté sont applicables pour tout permis de construire déposé après le 1er mai 2011, date d'entrée en vigueur de l'arrêté.

**Article 8 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques technologiques**

• Règles applicables aux secteurs présentant un risque de transport de matières dangereuses (TMD)

La commune du Castellet est concernée par un risque de transport de matières dangereuses (TMD) lié à la présence :

- de l'autoroute ;
- de la canalisation souterraine de transport de gaz.

La canalisation de gaz fait l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP) instaurée par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2017.

Les ouvrages concernés par la servitude sont les suivants :

• Ouvrages traversant la commune :

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
ANTENNE BOUC BEL AIR TOULON	67,7	250	8700	enterrée	80	5	5
ANTENNE BOUC BEL AIR TOULON	67,7	100	619	enterrée	30	5	5
Alimentation SIGNES DP	67,7	100	3159	enterrée	30	5	5

• Installations annexes situées sur la commune :

Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
LE CASTELLET SECT COUP DEPART SIGNES	40	6	6

Se reporter au plan des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 28-12-20217, les servitudes suivantes s'appliquent :

- **Servitudes SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :**

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public (ERP) susceptible

de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

**- Servitudes SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :**

L'ouverture d'un établissement recevant du public (ERP), hors extensions d'établissements recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite ;

**- Servitudes SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :**

L'ouverture d'un établissement recevant du public (ERP), hors extensions d'établissements recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite

### **Article 9 : Ligne électrique Haute-Tension**

La commune du Castellet est traversée par une ligne Haute-Tension (225 kV) exploitée par RTE.

Lorsque le projet se situe dans une zone de servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (aériennes ou souterraines), les services concernés sont consultés pour avis.

### **Article 10 : Prise en compte du bruit**

#### **Dispositions relatives au classement des infrastructures terrestres de transport**

La loi Bruit (n°92-1444 du 31 décembre 1992), relative à la lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits susceptibles de causer un trouble excessif aux personnes, de nuire à leur santé ou de porter atteinte à l'environnement. Cette loi a mis l'accent sur la protection des riverains vis-à-vis du bruit généré par les infrastructures de transports terrestres à travers la prise en compte :

- des nuisances sonores générées par la réalisation de voies nouvelles ou la modification de voies existantes (article 12 de la loi bruit / article L571.9 du CE)
- du recensement et du classement des infrastructures de transports terrestres (article 13 de la loi bruit / article L571.10 du CE).

Par arrêtés préfectoraux en date du 23 mars 2013 et du 1er août 2014, les voies suivantes font l'objet d'un classement au titre des voies bruyantes :

- Autoroute A50 classée catégorie 1;
- RD 66 classée catégorie 3 ;
- RD N8 classée catégorie 3;
- RD 559bis classée en catégorie 3 et 4 suivant les tronçons ;
- RD82 classée en catégorie 3,4 et 5 suivant les tronçons.

Dans ces secteurs, les mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs figurant dans les arrêtés seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les habitations:

- sur une profondeur de 300 mètres sur les tronçons classés en catégorie 1

- sur une profondeur de 100 mètres sur les tronçons classés en catégorie 3
- sur une profondeur de 30 mètres sur les tronçons classés en catégorie 4
- sur une profondeur de 10 mètres sur les tronçons classés en catégorie 5.

Les arrêtés préfectoraux du 23 mars 2013 et du 1er août 2014 sont annexés au PLU ainsi que la carte localisant les axes et leur catégorie.

• **Dispositions relatives au plan d'exposition au bruit (PEB) relatif à l'aérodrome du Castellet**

L'aérodrome du Castellet fait l'objet d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) approuvé par arrêté préfectoral en date du 8 août 2016.

Le plan d'exposition au bruit (PEB) est un document d'urbanisme fixant les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs.

Le PEB vise à interdire ou limiter les constructions pour ne pas augmenter les populations soumises aux nuisances.

L'importance de l'exposition est indiquée par les lettres A, B, C, ou D :

- zone A : Exposition au bruit forte - toute construction est interdite (hormis celles liées à l'aéroport) ;
- zone B : Exposition au bruit forte - zone dans laquelle il n'est pas possible d'accroître l'urbanisation ;
- zone C : Exposition au bruit modérée - zone dans laquelle un habitat dispersé peut être développé sous conditions ;
- zone D : Exposition au bruit moins sensible - zone où les constructions font l'objet d'une isolation acoustique.

Les documents du PEB sont annexés au PLU.

### **Article 11 : Adaptations mineures de certaines règles**

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 4 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes.

Ainsi, un projet de construction méconnaissant une ou plusieurs règles du PLU peut tout de même être autorisé si deux conditions cumulatives sont réunies :

- L'adaptation est "mineure", c'est-à-dire qu'il n'existe qu'une faible différence entre le projet et la règle du PLU ;
- L'adaptation est "rendue nécessaire" par une des 3 circonstances limitativement visées par l'article L. 152-3 à savoir : la nature du sol ; la configuration des parcelles ; le caractère des constructions avoisinantes.

### **Article 12 : Reconstruction après sinistre ou démolition**

Selon les articles L. 111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.*

*Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc.) et sauf règlement du PPRIF n'autorisant pas cette reconstruction.

### **Article 13 : Dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routier**

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

### **Article 14 : Vestiges archéologiques**

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du Patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagement font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au Préfet de Région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 hectares,
- les aménagements soumis à étude d'impact,
- certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable
- les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (Livre V, article R523-4).

A l'intérieur de ces zones, ce sont tous les dossiers de demande d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, décisions de réalisation de ZAC) qui devront être transmis aux services de la Préfecture de Région (Direction régionale des affaires culturelles de Provence-Alpes Côte d'Azur, service régional de l'Archéologie - Bâtiment Austerlitz - 21 allée Claude Forbin - CS 80783 13652 Aix-en Provence Cedex 1) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventives dans les conditions définies par le Code du Patrimoine (Livre V, art R.523-4 et art R.523-6).

Hors de ces zones, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du Code de l'Urbanisme peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (Code du Patrimoine - livre V - art R.523-8).

Hors de ces zones, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le Préfet de Région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (Code du Patrimoine - livre V- art R.523-12).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestiges archéologiques devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur (service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du Patrimoine (livre V, titre III).

■ ■ Partie 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBANISÉES (U)

## ■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone

La zone UA correspond au village médiéval du Castellet. Le bâti est ancien et revêt un caractère patrimonial. Les dispositions réglementaires prévues pour cette zone visent notamment à sauvegarder le patrimoine ancien en le mettant en valeur et en restituant son identité.

Il s'agit d'une zone dont le caractère architectural est très affirmé et dans laquelle seules les reconstructions de bâtiments existants, les remises en état de ruines, les travaux de confortement et l'édification de constructions nouvelles dans les dents creuses sont admises.

La zone UA comprend un sous-secteur UAe destiné à permettre l'accueil d'aménagements ou de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (valorisation du «jardin du oui»).

*- La zone UA est concernée par la présence de Monuments Historiques (servitude AC1) ainsi que par un site inscrit (service AC2). Les demandes d'urbanisme sont donc soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).*

*- La zone UA est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain. Toutes constructions et occupations des sols sont soumises aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.*

*Le règlement graphique distingue :*

*- Des éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à préserver leur caractère traditionnel, à favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités. Se reporter aux dispositions générales du présent règlement.*

*- Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application des articles L. 151-19. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver. Se reporter aux dispositions générales du présent règlement.*

*- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.*

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

### Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillements ou exhaussements des sols ;
- Les dépôts de matériaux ;
- Les carrières.

**Dans la zone UA**, sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les cinémas ;
- L'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

**Dans la zone UAe uniquement** : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme: la démolition ou le défrichage de ces éléments est soumise à déclaration préalable (Se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement)

## **Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

**Dans la zone UA uniquement**, ne sont admis que :

- Les aménagements des constructions existantes et la reconstruction et extension de bâtiments existants à destination d'habitation ; de restauration ; d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; d'hôtels ; de bureaux ou d'artisanat et commerce de détails.
- les constructions nouvelles dans les dents creuses conformément à la vocation de la zone.
- les piscines sous réserve qu'elles soient peu visibles depuis l'espace public.

**Dans la zone UAe uniquement**, ne sont admis que :

- Les aménagements et constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Prise en compte des divers risques et nuisance : au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 7 à 10 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

## **Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé.

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article 4 : Volumétrie et implantations des constructions**

#### 4.1. Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

#### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

##### Principe

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation. Cette prescription d'alignement n'exclut pas l'introduction de retraits ponctuels en façade.

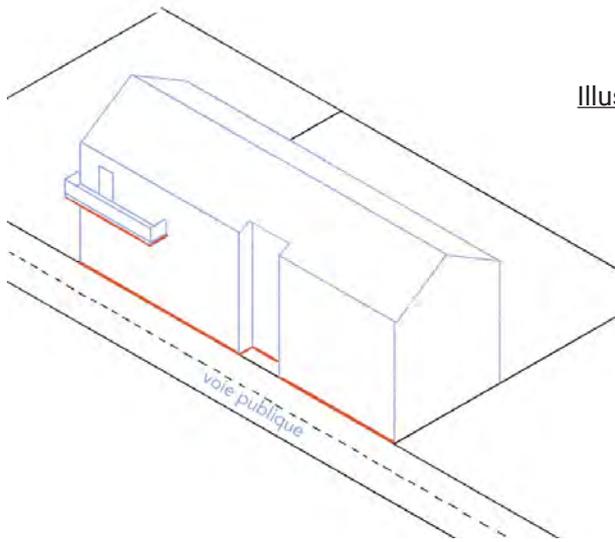


Illustration de la règle générale

### Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ou pour des constructions annexes, y compris les piscines ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Principe

Les constructions, quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en mitoyenneté au moins sur une limite séparative qui aboutit à la rue.

Dans le cas où le bâtiment projeté n'est mitoyen que sur une limite, l'effet de rue sera recherché sur la totalité de la façade de la parcelle.

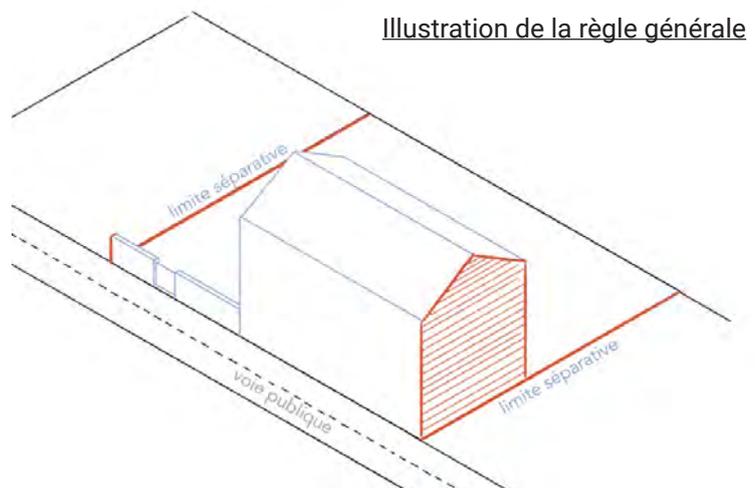


Illustration de la règle générale

### Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;

- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ou pour des constructions annexes, y compris les piscines ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 4.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

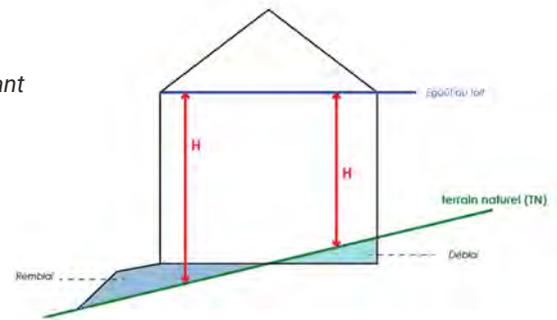
#### 4.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### 4.6. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout des façades au sol existant jusqu'à l'égout du toit. Se reporter au lexique annexé au présent règlement.

$H$  = calcul de la hauteur

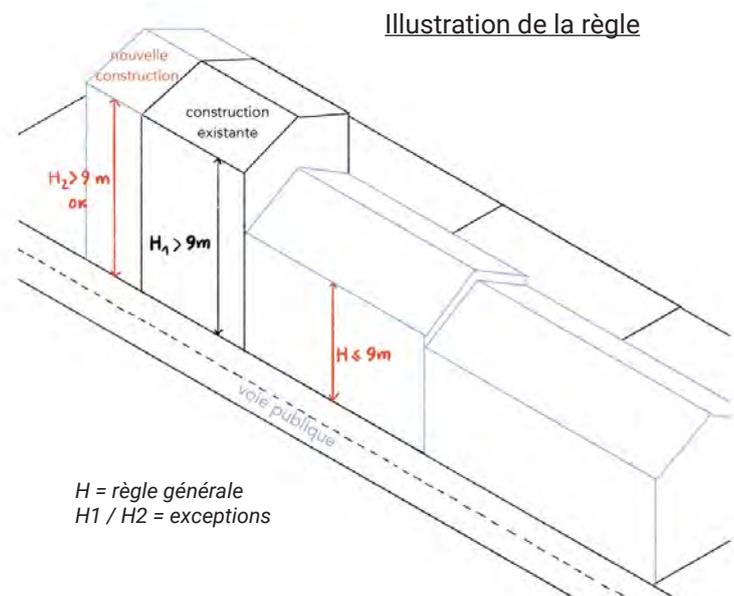


#### Principe

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des immeubles avoisinants, sans pouvoir excéder 9 mètres (R+2) à l'égout du toit.

#### Exceptions

Cette hauteur peut être dépassée pour les restaurations et reconstructions de bâtiments existants antérieurement ayant une hauteur supérieure à 9 mètres, sans dépasser la hauteur initiale à l'égout du toit.



$H$  = règle générale  
 $H1 / H2$  = exceptions

### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).*

#### 5.1. Aspect extérieur des constructions

##### Principe

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en

harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction à y édifier, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les constructions existantes présentant un intérêt architectural, quelle que soit leur époque, devront faire l'objet d'une attention particulière pour le maintien de leur caractère spécifique et original. Cette attention portera aussi bien sur les modifications du bâti que sur les travaux de restauration ou de simple ravalement.

### Façades

Exceptionnellement pourront être autorisées des loggias couvertes.

Les balcons ne seront tolérés que selon la forme traditionnelle : en tableau. Les garde-corps seront en fer forgé avec des éléments verticaux simples.

Les gouttières et chéneaux seront en zinc. Les descentes et gouttières d'eaux pluviales en PVC sont interdites.

Les encadrements en saillie et les décors en briques ou en tuiles au-dessus des linteaux ne devront pas être admis, ni l'emploi des pavés de verre pour l'éclairage de certains locaux ou escaliers.

A l'occasion de la réhabilitation ou d'un ravalement de façades, la suppression des éléments décoratifs originels (moultures, corniches, bandeaux, pilastres...) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront pas être utilisés à nu.

Les façades seront soit en moellons apparents largement rejointés (sans emploi de ciment foncé), soit teintés de couleur légère et neutre en harmonie avec la masse des constructions anciennes. L'emploi de mortier à base de chaux naturelle est préconisé.

Seuls les enduits talochés, frotassés fin ou redressés à la truelle seront autorisés, à l'exclusion de tout enduit tyrolien ou projeté mécaniquement.

Les enduits sont à réaliser de préférence de façon traditionnelle, à base de chaux et de sable. Pour des raisons patrimoniales et esthétiques, l'utilisation des enduits prêts à l'emploi teintés dans la masse est déconseillée mais non interdite. Dans le cas d'un enduit traditionnel, la coloration sera obtenue par utilisation de colorants minéraux naturels. Dans le cas de façades à moellons apparents, l'enduit sera réalisé à « pierre vue », où seule la « tête » des moellons sera visible. Les joints creux ou en surépaisseur sont interdits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et respecter la palette chromatique de la commune annexée au présent règlement.

Les projets d'extension devront reprendre les volumes et percements compatibles avec l'esprit de la composition urbaine d'origine des secteurs de centralité urbaine.

### Toitures

Les toitures en tuiles canal seront conservées sur tous les immeubles et, en cas de réfection ou de construction de toitures, seul ce matériau sera autorisé. Le ton des tuiles devra s'harmoniser avec la couleur des vieilles toitures soit par le réemploi de vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions sans pouvoir excéder 35%.

Les ouvertures en toiture (chiens assis) sont interdites.

Les fenêtres de toit ou tropéziennes peuvent être tolérées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

A l'exception des souches de cheminées normales et de formes simples, les superstructures sur les toitures, telles que réservoirs à eau, mâts de signalisation, etc... ne seront tolérés en aucun cas.

### Ouvertures

Les surfaces des ouvertures dans une façade devront toujours être inférieures à la surface des parties pleines, les ouvertures devront être plus hautes que larges et présenteront des linteaux droits ou légèrement cintrés. Les fenêtres d'angle sont interdites.

Les trumeaux séparant deux ouvertures devront avoir une largeur qui permette de conserver l'équilibre de la façade.

### Menuiseries et occultations

Le ton des volets et menuiseries respectera la palette chromatique de la commune annexée au présent règlement.

Les volets seront réalisés en bois ou aluminium.

Les volets roulants sont interdits à l'exception des devantures commerciales (cf. paragraphe afférent).

Les auvents ou stores seront de couleur unie.

Le remplacement des menuiseries traditionnelles doit se faire dans un souci d'harmonie avec l'ensemble de la construction (matériaux et couleurs).

### Éléments extérieurs

Les caissons des volets roulants de protection, à mailles ou grilles, des devantures commerciales ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les volets roulants plein sont interdits.

### Enseignes

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne pourra être peinte directement sur les façades. L'apposition d'enseignes commerciales sera subordonnée à la délivrance d'une autorisation. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes non lumineuses de commerces et d'activités qui y sont établis. Elles devront être de facture traditionnelle et en harmonie avec les constructions voisines. Les caractéristiques de ces éléments, notamment les dimensions et les emplacements, doivent être soumis à l'approbation de la mairie et respecter les prescriptions de la charte des devantures commerciales élaborées avec l'aide du CAUE (*se reporter aux annexes du présent règlement*).

### Coffrets/blocs réseaux

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère,

- les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses

## PLU du Castellet - règlement écrit

publiques ;

- les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

### 5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

## **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### 6.1. Clôtures

Les clôtures ne peuvent être admises dans le village médiéval que lorsqu'elles s'harmonisent avec l'architecture des bâtiments existants.

Elles ne doivent pas dénaturer le caractère du site.

### 6.2. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

La préservation et le caractère du site font l'objet d'une attention particulière.

Le traitement des espaces libres devra mettre en valeur les constructions environnantes, l'intérêt des lieux et respecter les perspectives et angles de vue.

### Éléments naturels et plantations

Les éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à préserver (*se reporter aux dispositions générales du présent règlement*).

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.

### 6.3. Aspect quantitatif du traitement des espaces libres

Non réglementé.

## **Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues**

Non réglementé.

## SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et privées

#### 8.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

#### 8.2. Voirie

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

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie notamment.

### Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

#### 9.1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 9.2. Assainissement - eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

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

#### 9.3. Assainissement - eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées puis conduites dans le réseau collectif prévu à cet effet.

En aucun, elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

Les eaux de ruissellement créées par le projet seront conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs. Pour cela les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration adapté aux surfaces imperméabilisées. Un ratio de rétention de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisés est attendu sauf dans le cas d'élaboration d'un Dossier Loi sur l'Eau (DLE) qui définira la rétention à mettre en œuvre.

Il est exigé une vidange par infiltration de l'ouvrage en moins de 48 heures, sur la base de la fourniture de tests de perméabilité des sols. A défaut, une vidange maximale à hauteur de 5 l/s est autorisée dans le réseau public, s'il existe.

En cas de sous-sol, il est demandé l'aménagement d'un système de collecte et de vidange en point bas afin de ne pas engendrer des problèmes d'inondabilité du projet.

L'entretien des ouvrages est à la charge des propriétaires.

#### 9.4. Autres réseaux

Les réseaux divers de distribution (téléphone, électricité, etc.) doivent être souterrains, ou éventuellement apposés en façade.

Les traversées de voies seront réalisées avec réfection de la voie à l'identique.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

## ■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone

La zone UB correspond au tissu urbanisé ancien (« cœur de hameaux ») des principaux hameaux de la commune (Le Plan ; Le Brûlat ; Sainte-Anne et Le Camp). Il s'agit d'un tissu mixte (habitat, activités, équipements) présentant des caractéristiques architecturales caractéristiques et une densité relativement importante.

La zone UB comprend un sous-secteur UB\* correspondant à l'entrée Sud-Est du hameau du Brulat pour lequel une hauteur moins importante que le reste de la zone UB est permise.

*- La zone UB est concernée par la présence d'un risque incendie de forêt (PPRIF) ; risque inondation (PPRi) ; risque de ruissellement et risque de mouvement de terrain. Toutes constructions et occupations des sols sont soumises aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.*

Le règlement graphique distingue :

*- Un secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.*

*- Des secteurs de préservation et de diversification commerciale repérés au document graphique en application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à pérenniser la mixité fonctionnelle présente. Se reporter à l'article 3 du présent règlement.*

*- Des éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à préserver leur caractère traditionnel, à favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités. Se reporter aux dispositions générales du présent règlement.*

*- Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application des articles L.151-19 . Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver. Se reporter aux dispositions générales du présent règlement.*

*- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.*

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

### Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillements ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules
- Les carrières.

Sont interdits :

- Les exploitations forestières ;
- Les exploitations agricoles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

- Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme: la démolition ou le défrichage de ces éléments est soumise à déclaration préalable (Se reporter aux *Dispositions Générales du présent règlement*)

## **Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

Sont autorisés sous conditions :

- L'artisanat et le commerce de détail sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de vente;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité ;
- Les constructions à vocation d'industrie (de type : maçons ; plâtriers-peintres...Etc.) sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> et qu'elles ne soient pas la source de nuisances ou de pollutions incompatibles avec la proximité de l'habitat.

- Concernant les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les destinations et sous-destinations mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve d'être compatible avec les principes définis dans l'OAP et à condition d'intégrer une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- Prise en compte des divers risques et nuisance : au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 7 à 10 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

## **Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle**

### 3.1. Mixité sociale

**Dans l'ensemble de la zone UB (y compris UB\*),** à l'exception des secteurs d'OAP mentionnés ci-après :

- Toute opération d'habitat de 5 à 8 logements ou plus ou de 375 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus devra affecter au minimum 30% du nombre total de logements à des logements sociaux (nombre arrondi à l'entier supérieur) ;
- Toute opération d'habitat de 9 logements ou plus ou de 675 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus devra affecter au minimum 50% du nombre total de logements à des logements sociaux (nombre arrondi à l'entier supérieur).
- Concernant les secteurs d'OAP n°4 (Sainte-Anne - Avenue Georges Clémenceau), n°5 (Sainte Anne - secteur centre ancien) et n°12 (Le Plan - route des Sources) : l'urbanisation du secteur devra obligatoirement affecter au minimum 50% du nombre total de logements à des logements sociaux (nombre arrondi à l'entier supérieur).

Pour les secteurs d'OAP non mentionnés spécifiquement, la règle générale de la zone UB s'applique.

### 3.2. Mixité fonctionnelle - diversité commerciale

Le règlement graphique identifie des linéaires en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, où est interdit le changement de destination des constructions entrant dans la destination « Commerces et activités de services ».

## SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Article 4 : Volumétrie et implantations des constructions

#### 4.1. Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

#### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

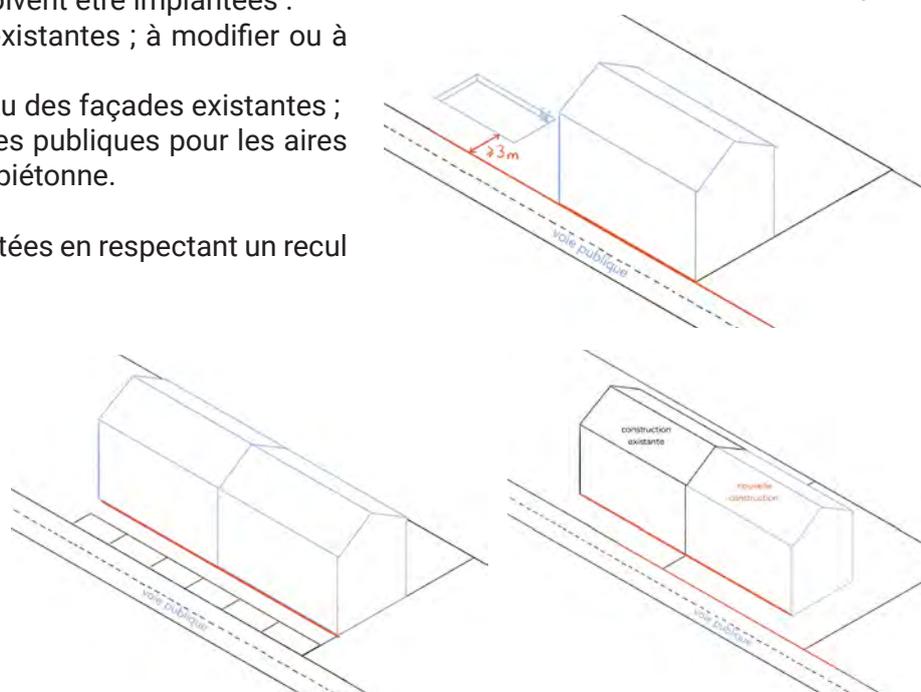
##### Principe

Les constructions et annexes doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ; à modifier ou à créer ;
- soit dans le prolongement du nu des façades existantes ;
- soit à l'alignement des emprises publiques pour les aires de stationnement et circulation piétonne.

Les piscines doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres.

##### Illustration de la règle



##### Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour des raisons de sécurité (accès à la voie).

#### 4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Principe

Les constructions doivent obligatoirement être implantées, quelle que soit la profondeur des immeubles, en mitoyenneté sur une des limites séparatives qui aboutit à la rue.

Par ailleurs, dans le cas où les constructions ne seraient pas implantées sur la limite séparative, leur implantation devra respecter un recul minimum au moins égal à la demi-hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

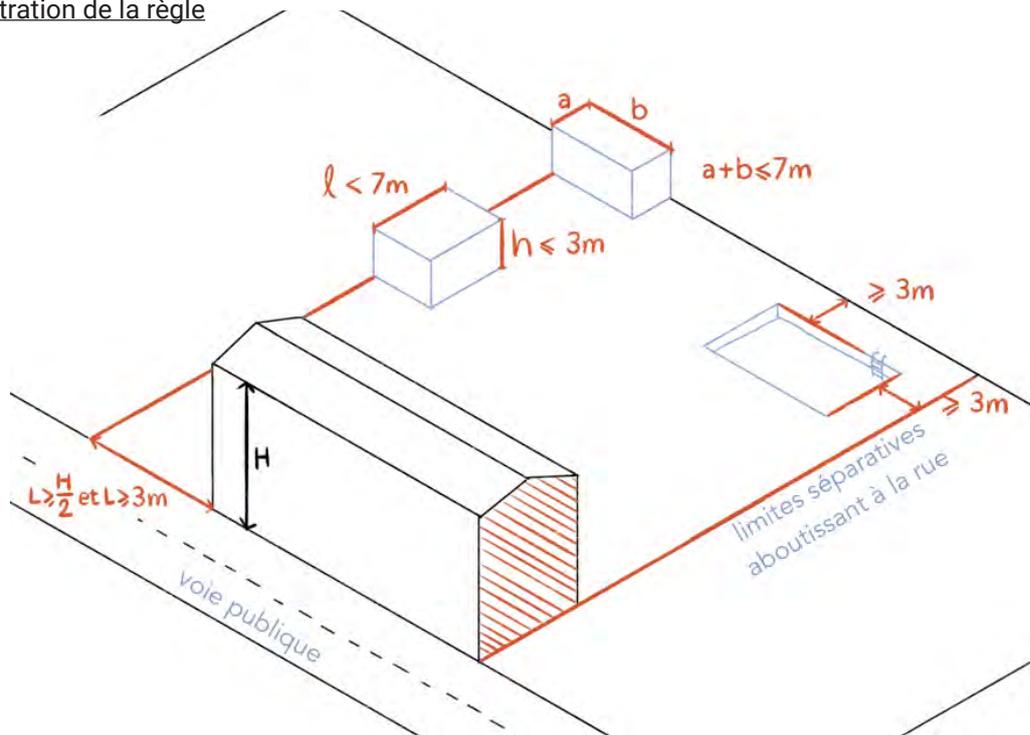
Chaque fois que possible, les ouvertures sur les murs implantés en limites séparatives seront limitées.

##### Concernant les bâtiments annexes et piscines :

- Les piscines doivent être implantées en respectant une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives comptée à partir de l'aplomb du bassin.

- Les autres annexes peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que la hauteur de la construction n'excède pas 3 mètres et que la longueur du bâtiment implanté en mitoyenneté soit inférieure à 7 mètres (en une seule fois et sur une seule limite). Si le bâtiment se trouve dans un coin, la longueur peut être mesurée le long des deux limites, mais n'excédera pas 7 mètres au total cumulé. Les vues directes sur les propriétés voisines seront évitées autant que possible.

##### Illustration de la règle



Concernant les terrasses et decks : ils devront obligatoirement s'implanter en respectant un retrait de 2 mètres minimum vis à vis des limites séparatives.

### Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstruction ou restauration de bâtiments sur les emprises préexistantes.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général et notamment pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (postes de transformation EDF, abribus, etc...).

#### 4.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### 4.5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol :

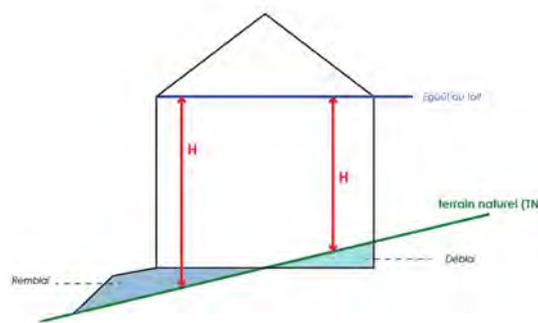
- des locaux techniques de piscines et abris de jardins en constructions non traditionnelles (matériaux légers) est limitée à 5 m<sup>2</sup> chacun.
- des autres annexes est limitée à 20 m<sup>2</sup>.
- Les pool-house seront ouverts au moins sur l'une des deux façades principales (les plus longues).

#### 4.6. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades au sol existant jusqu'à l'égout du toit. Se reporter au lexique annexé au présent règlement.

#### **Concernant l'ensemble de la zone UB à l'exception du sous-secteur UB\* :**

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres maximum (R+2).



#### **Concernant le sous-secteur UB\* uniquement :**

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres maximum (R+1).

### Exceptions

- Cette hauteur peut être dépassée pour les restaurations et reconstructions de bâtiments existants antérieurement ayant une hauteur supérieure à 9 mètres, sans dépasser la hauteur initiale à l'égout du toit.
- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.

### **Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).*

### 5.1. Aspect extérieur des constructions

#### Principe

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

Les constructions existantes présentant un intérêt architectural, quelle que soit leur époque, devront faire l'objet d'une attention particulière pour le maintien de leur caractère spécifique et original. Cette attention portera aussi bien sur les modifications du bâti que sur les travaux de restauration ou de simple ravalement.

#### Façades

Les matériaux tels que briques, marbre, bois... sont interdits.  
Seule, la pierre ou un enduit traditionnel peuvent être utilisés pour le revêtement de ces façades.

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront pas être utilisés à nu.

Si dans les alentours, un matériau de façade est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans le projet de construction ou d'extension, ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

Les escaliers extérieurs, les cheminées, éléments fonctionnels ou décoratifs ; loggias ; balcons, seront simples et de caractère traditionnel local.

Les projets d'extension devront reprendre les volumes et percements compatibles avec l'esprit de la composition urbaine d'origine des secteurs de centralité urbaine.

- *Pierre* : celle-ci peut orner les chaînes d'angles, entourages, corniches, etc... Les joints ne doivent pas être marqués, ni soulignés en retrait ; ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre.

- *Enduits* : les enduits des façades devront respecter la palette chromatique annexée au présent règlement.

#### Menuiseries et occultations

Les volets en bois ou en aluminium sont à privilégier. Les volets roulants peuvent être autorisés pour les baies vitrées. Dans ce cas, ils devront s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbanisé ancien.

#### Enseignes

Les enseignes sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les prescriptions de la Charte des devantures commerciales élaborée avec l'aide du CAUE du Var et jointe en annexe du présent règlement.

#### Toitures

La toiture principale de la construction doit être à 2 ou 4 pans. Les 3 pans sont tolérés pour des décrochés ou jonctions de façades.

Les toitures à un pan peuvent être envisagées pour les annexes.

La pente de la toiture doit être comprise entre 27 et 35% et être dans l'esprit des toitures des constructions avoisinantes.

Des toitures terrasses pourront être autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 20% de l'emprise au sol projetée ou en lien entre deux bâtis. Elles seront traitées avec des matériaux de qualité ou être végétalisées.

Les toitures seront réalisées obligatoirement en tuiles d'aspect rond (canal vieilli ou romane) – couleur terre cuite vieillie.

La tuile plate mécanique est interdite. Sauf en cas de réfection ou de reconstruction partielle de toitures, les bâtiments initialement couverts de tuiles plates peuvent être couverts à l'identique.

En cas de reconstruction totale de la toiture, cette dernière devra obligatoirement être réalisée en tuiles d'aspect rond (canal vieilli ou romane) - couleur terre cuite vieillie.

Les fenêtres de toits sont autorisées.

Les débords de la couverture doivent être constitués soit par une génoise traditionnelle, soit par une corniche en pierres. La pose de la génoise doit être faite avec des matériaux du même ton que la façade.

Les souches de cheminées ou conduits divers doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Ils doivent être enduits avec les mêmes enduits que ceux des façades. Ils doivent être implantés judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

#### Ouvertures

Les ouvertures (hors baies vitrées) doivent être plus hautes que larges.

#### Coffrets/blocs réseaux

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère :

- Les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques ;
- Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci ;
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

### 5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables; - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 6.1. Clôtures

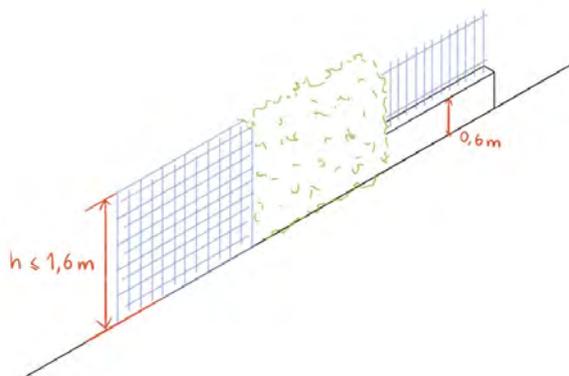
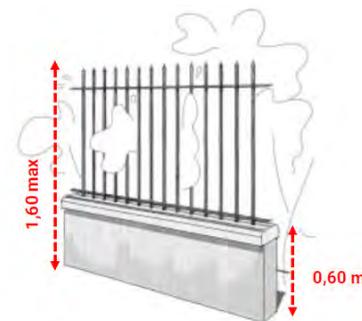
L'effet de rue sera recherché afin de ne pas rompre l'harmonie de l'habitat continu le long des voies.

Les clôtures seront évitées autant que possible en front de rue lorsque le recul par rapport à la voie est peu important.

Cependant, si elles se justifient, les clôtures sur l'alignement des voiries publiques ou privées, doivent comporter un mur bahut dont la hauteur est fixée à 0,60 mètre par rapport au sol naturel.

Sur ce mur peuvent être disposés des grilles, des grillages, ou des dispositifs ajourés.

Les murs bahut devront suivre la pente du terrain et comporter des orifices permettant l'écoulement des eaux de pluie.

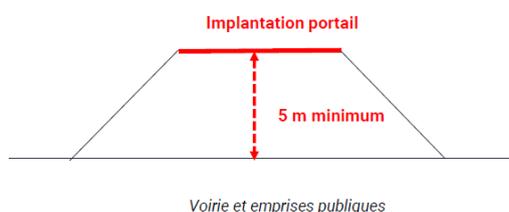


Sur limites séparatives les clôtures doivent être constituées de haies vives, de grillages avec ou sans murs bahuts, et/ou de grilles. La hauteur du mur bahut est fixée à 0,60 mètre par rapport au sol naturel.

Dans les secteurs soumis à risque inondation et/ou à risque de ruissellement, la construction de murs bahuts en limites séparatives est interdite.

La hauteur maximale des clôtures sur voie et sur limites séparatives sera 1,60 mètre.

En aucun cas, elles ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres des rives des ruisseaux classés par arrêté préfectoral du 2/12/1960 annexé au présent règlement.



Afin de ne pas gêner la circulation, un retrait de 5 mètres, en revêtement stable, doit être prévu pour le portail par rapport aux voies et emprises publiques.

### 6.2. Aspect du traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés d'essences locales (se reporter à la liste des essences annexée au présent règlement). Les aires de stationnement doivent être aménagées en évitant l'imperméabilisation totale de la surface concernée.

La plantation d'arbres de haute tige est recommandée.

Éléments naturels et plantations

Les éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à préserver (*se reporter aux dispositions générales du présent règlement*). Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, il est recommandé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées de plusieurs espèces buissonnantes (*se reporter à la liste des essences annexée au présent règlement*).

**Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues**

*Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.*

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

• Principe concernant les nouvelles constructions

Destinations/Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Logement	<p>Il est exigé au minimum <b>2 emplacements par logement</b>.</p> <p>Il est également exigé la création d'une <b>place visiteur par tranche de 5 logements</b> créés arrondie à l'entier supérieure.</p> <p>En référence à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, une seule place de stationnement est exigée pour les logements sociaux.</p>	<p>Pour toute opération visant à créer plus de 375 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou l'accueil de 5 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues.</p>
Hébergement	<p>Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.</p>	<p>Non réglementé.</p>
Artisanat et commerce de détails Activités de service Industrie Bureau	<p>Il est exigé <b>1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>.</p> <p>Sauf impossibilités liées à la configuration des lieux, ces espaces doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.</li> <li>- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.</li> </ul>	<p>Pour toute construction à usage de bureaux, commerce de détail et artisanat, activités de services et sauf impossibilités liées à la configuration des lieux, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied.</p>

Restauration Hébergement hôtelier	Sauf impossibilités liées à la configuration des lieux, il est exigé <b>1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de restaurant et 1 place par chambre.</b>	Sauf impossibilités liées à la configuration des lieux, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra s'adapter aux besoins de l'équipement.	Non réglementé.

#### *Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables*

Le parc de stationnement des bâtiments neufs est équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cet équipement est réalisé dans le respect des conditions prévues aux articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, et à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 dudit code.

#### *Pluralité de destinations*

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

#### *En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette*

Toute opération aboutissant à la création de plus de 10 places de stationnement devra prévoir un emplacement PMR (Personne à Mobilité Réduite) de 5 x 3,30 mètres avec signalisation verticale et horizontale.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

#### • Principe concernant les aménagements, extensions ou surélévations de bâtiments existants

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.

## SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

**Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques privées****8.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Dans tous les cas, celle-ci ne peut être inférieure à 4 mètres de large.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**8.2. Voirie**

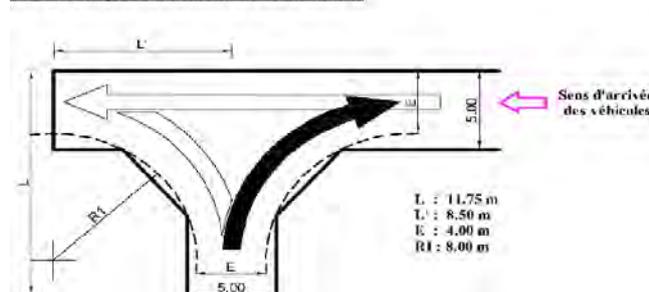
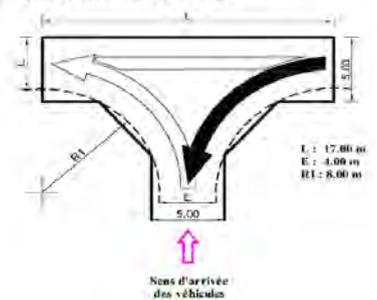
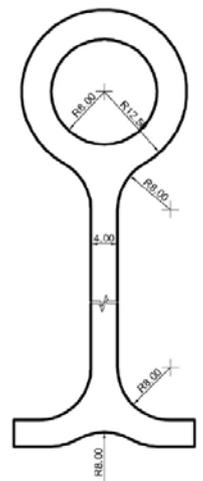
Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie notamment.

Dans tous les cas, elles ne peuvent être inférieures à 4 mètres de large.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée (*se reporter aux schémas ci-joints*).

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

**Voie en impasse en forme de L en bout.****Aires de retournement permettant la manœuvre des véhicules de secours****Voie en impasse en forme de T en bout.****Voie en impasse avec rond point en bout.**

source : règlement du PPRIF

## Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

### 9.1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 9.2. Assainissement - eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

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

### 9.3. Assainissement - eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées puis conduites dans le réseau collectif prévu à cet effet.

En aucun, elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

Les eaux de ruissellement créées par le projet seront conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs. Pour cela les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration adapté aux surfaces imperméabilisées. Un ratio de rétention de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisés est attendu sauf dans le cas d'élaboration d'un Dossier Loi sur l'Eau (DLE) qui définira la rétention à mettre en œuvre.

Il est exigé une vidange par infiltration de l'ouvrage en moins de 48 heures, sur la base de la fourniture de tests de perméabilité des sols. A défaut, une vidange maximale à hauteur de 5 l/s est autorisée dans le réseau public, s'il existe.

En cas de sous-sol, il est demandé l'aménagement d'un système de collecte et de vidange en point bas afin de ne pas engendrer des problèmes d'inondabilité du projet.

L'entretien des ouvrages est à la charge des propriétaires.

### 9.4. Autres réseaux

Les réseaux divers de distribution (téléphone, électricité, etc.) doivent être souterrains, ou éventuellement apposés en façade.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/du projet.

### 9.5. Collecte des déchets

Les projets devront respecter les règles prévues par la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume - compétente en la matière. Chaque fois que possible, les déchets devront être apportés aux points d'apport volontaire mis à disposition.

## ■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Caractère de la zone

La zone UC correspond aux extensions contemporaines plus ou moins récentes des hameaux principaux et du secteur du Pont d'Antis. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat mais dans laquelle une mixité fonctionnelle est autorisée sous conditions.

La zone UC comprend trois sous-secteurs :

- la zone UC1: il s'agit de secteurs dans lesquels une hauteur plus importante est autorisée.
- la zone UC1\* : il s'agit de secteurs dans lesquels une hauteur plus importante est autorisée ainsi qu'une implantation à l'alignement.
- la zone UC2 : il s'agit de secteurs dans lesquels une hauteur plus importante est autorisée ainsi qu'une mixité de fonctions plus étoffée que dans le reste de la zone UC.

*- La zone UC est concernée par la présence d'un risque incendie de forêt (PPRIF) ; risque inondation (PPRi) ; risque de ruissellement et risque de mouvement de terrain. Toutes constructions et occupations des sols sont soumises aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.*

*Le règlement graphique distingue :*

*- Des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.*

*- Des secteurs de préservation et de diversification commerciale repérés au document graphique en application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à pérenniser la mixité fonctionnelle présente. Se reporter à l'article 3 du présent règlement.*

*- Des éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à préserver leur caractère traditionnel, à favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités. Se reporter aux dispositions générales du présent règlement.*

*- Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application des articles L.151-19. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver. Se reporter aux dispositions générales du présent règlement.*

*- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.*

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

### Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules
- Les carrières.

**Concernant les zones UC, UC1 et UC1\*** ; sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations forestières ;
- Les nouvelles exploitations agricoles ;
- La restauration ;
- Les commerces de gros ;
- L'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

**Concernant la zones UC2 uniquement** ; sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes:

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- La restauration ;
- Les commerces de gros ;
- L'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- L'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

• Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme: la démolition ou le défrichage de ces éléments sont soumis à déclaration préalable (Se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement)

## Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

**Dans l'ensemble des zones**, sont autorisés sous conditions :

- L'artisanat et le commerce de détail sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de vente;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité ;

• Concernant les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les destinations et sous-destinations mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve d'être compatible avec les principes définis dans l'OAP et à condition d'intégrer une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

**Dans les zones UC, UC1 et UC1\* uniquement**, sont autorisés sous conditions :

- Le développement limité des exploitations agricoles existantes en date d'approbation du PLU ;
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'elles soient compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- Les constructions à vocation d'industrie (de type artisanale : maçons ; plâtriers-peintres; plombier... Etc.) sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> et qu'elles ne soient pas la source de nuisances ou de pollutions incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité existante et que leur emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

• Prise en compte des divers risques et nuisances : au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 7 à 10 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

### **Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle**

#### **3.1. Mixité sociale**

##### **Dans l'ensemble des zones, à l'exception de la zone UC1\* et des secteurs d'OAP :**

- Toute opération d'habitat de 5 à 8 logements ou plus ou de 375 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus devra affecter au minimum 30% du nombre total de logements à des logements sociaux (*nombre arrondi à l'entier supérieur*) ;
- Toute opération d'habitat de 9 logements ou plus ou de 675 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus devra affecter au minimum 50% du nombre total de logements à des logements sociaux (*nombre arrondi à l'entier supérieur*).

**Dans la zone UC1\* uniquement** : toute opération d'habitat, peu importe le nombre de logements créés, devra affecter 100% du nombre total de logements à des logements sociaux.

- Concernant les secteurs d'OAP n°9 (Le Pont d'Antis) et n°11 (Le Plan - rue du Docteur Clément) : l'urbanisation du secteur devra obligatoirement affecter au minimum 50% du nombre total de logements à des logements sociaux (*nombre arrondi à l'entier supérieur*).

Pour les secteurs d'OAP non mentionnés spécifiquement, la règle générale de la zone UB s'applique.

#### **3.2. Mixité fonctionnelle - diversité commerciale**

Le règlement graphique identifie des linéaires en application de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, où est interdit le changement de destination des constructions entrant dans la destination « Commerces et activités de services ».

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article 4 : Volumétrie et implantations des constructions**

#### **4.1. Volumétrie des constructions**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

#### **4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques**

##### Principe

##### **Dans l'ensemble des zones, à l'exception de la zone UC1\*:**

Les constructions (hormis les clôtures) doivent être situées à une distance au moins égale à :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A50, cette distance étant comptée à l'axe de la chaussée la plus proche,
- 5 mètres au moins de l'alignement futur des autres voies publiques ou privées ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,

Les piscines doivent être implantées à une distance de 3 mètres au minimum par rapport à la limite de la voie, comptée à partir de l'aplomb du bassin. Les terrasses et deck (terrasse en bois) en pourtour devront respecter une distance minimale de 2 mètres par rapport à la voie.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des ruisseaux classés par arrêté préfectoral du 2 décembre 1960, ni à 10 mètres de l'axe du Grand Vallat. Aucune clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres des rives de ces ruisseaux.

**Dans la zone UC1\* uniquement :** l'implantation est laissée libre.

### Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises :

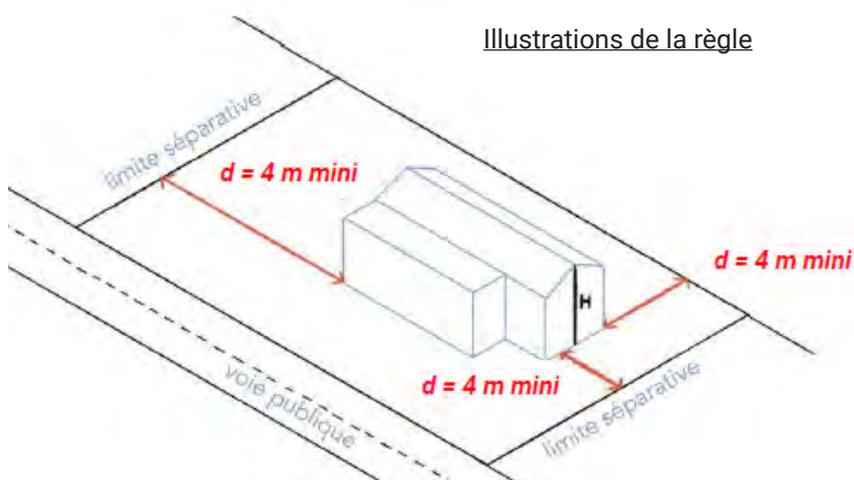
- Dans le cas de reconstruction ou restauration de bâtiments à usage d'habitation existants antérieurement à la date du présent PLU.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles édictées s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais également aux limites des terrains issus de division (lotissement, permis de construire valant division...).

#### Principe

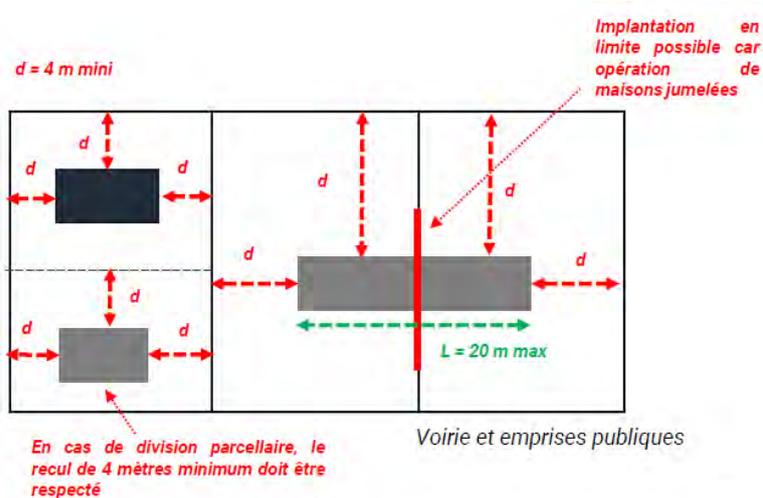
Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 4 mètres.



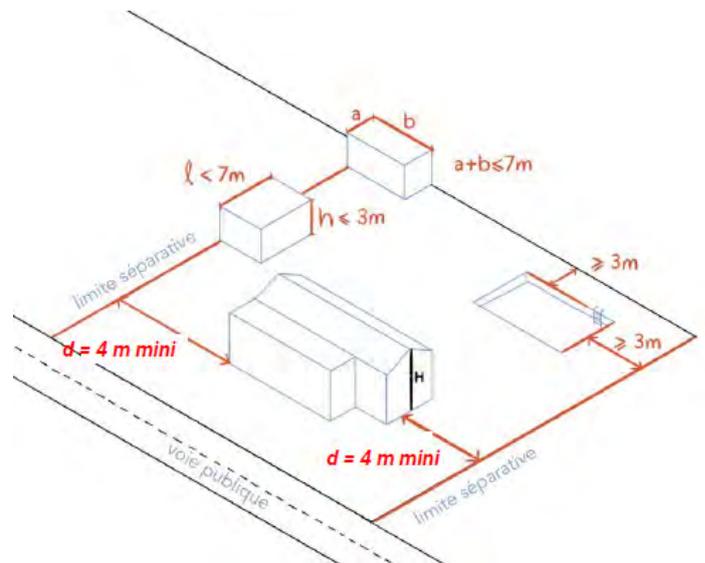
#### Illustrations de la règle

Toutefois, la construction à la limite séparative commune peut être autorisée dans les cas suivants :

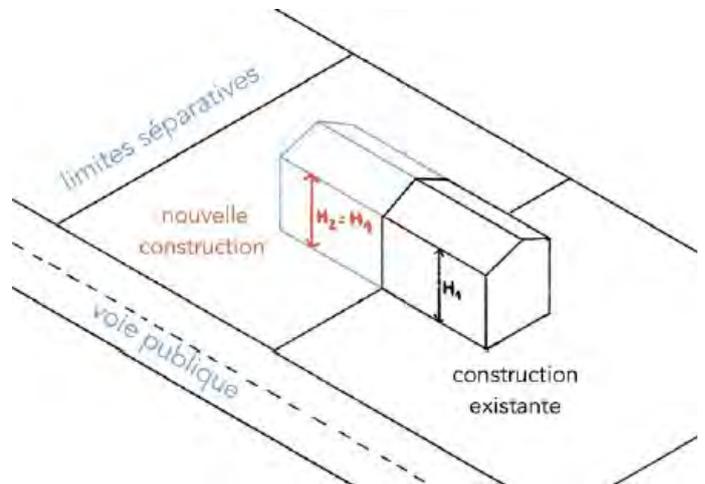
- Lorsqu'il s'agit d'édifier simultanément des bâtiments jointifs ou mitoyens de hauteur et de caractère sensiblement identiques ; à condition que la bande de constructions jointives n'excède pas 20 mètres et sous réserve que les autres limites séparatives respectent le recul minimum de 4 mètres.



- La construction de bâtiments annexes, jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres et la longueur à la mitoyenneté 7 mètres sur cette limite, en une seule fois et sur une seule limite. Si le bâtiment se trouve dans un coin, la longueur peut être mesurée le long des deux limites, mais n'excédera pas 7 mètres au total cumulé.



- Lorsqu'une construction nouvelle doit être adossée à une construction déjà construite à la limite de la parcelle, et à condition que la construction à édifier soit de hauteur sensiblement égale à celle d'un immeuble ancien.



Les piscines doivent être implantées à une distance de 3 mètres au minimum des limites séparatives comptée à partir de l'aplomb du bassin.

Les terrasses et deck devront respecter une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

#### 4.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

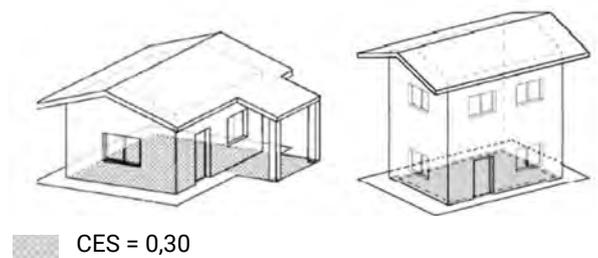
#### 4.5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 30 % avec un maximum de :

- 5 m<sup>2</sup> chacun pour, d'une part : les locaux techniques de piscines et d'autre part : les abris de jardins réalisés en constructions non traditionnelles (matériaux légers). Dans la mesure du possible les locaux techniques des piscines devront être enterrés ou intégrés dans la construction.

- 20 m<sup>2</sup> pour les autres annexes.

Les pool house seront ouverts au moins sur l'une des deux façades principales (les plus longues).



L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone UC1\*.

#### 4.6. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades au sol existant jusqu'à l'égoût du toit. Se reporter au lexique annexé au présent règlement.

##### Principe

**Concernant la zone UC uniquement** : La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres maximum.

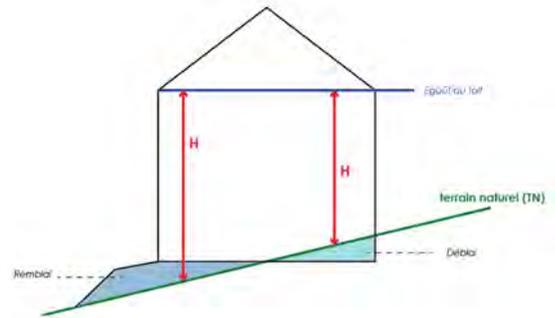
**Concernant les zones UC1 et UC1\*** : La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres maximum.

**Concernant la zone UC2** : La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres maximum.

##### Exceptions

Cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les restaurations et reconstructions de bâtiments existants antérieurement ayant une hauteur supérieure celle définie dans chacune des zones ci-dessus, sans dépasser la hauteur initiale à l'égoût du toit.
- A l'intérieur de lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du présent PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.



### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).*

#### 5.1. Aspect extérieur des constructions

##### Principe

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

Les constructions existantes présentant un intérêt architectural, quelle que soit leur époque, devront faire l'objet d'une attention particulière pour le maintien de leur caractère spécifique et original. Cette attention portera aussi bien sur les modifications du bâti que sur les travaux de restauration ou de simple ravalement.

##### Façades

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, pans de faux bois, soubassements en appareillage, fausses pierres, et toute construction en matériaux légers, couvertures en plaques de fibrociment ou en aluminium.

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront pas être utilisés à nu.

Si dans les alentours, un matériau de façade est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans le projet de construction ou d'extension, ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

Les escaliers extérieurs, les cheminées, éléments fonctionnels ou décoratifs, loggias, balcons, seront simples et de caractère traditionnel local.

Les projets d'extension devront reprendre les volumes et percements compatibles avec l'esprit de la composition urbaine d'origine des secteurs.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et respecter la palette chromatique de la commune annexée au présent règlement.

### Enseignes

Les enseignes sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les prescriptions de la Charte des devantures commerciales élaborée avec l'aide du CAUE du Var et jointe en annexe du présent règlement.

### Toitures

La toiture principale de la construction doit être à deux ou quatre pans. Les trois pans sont tolérés pour des décrochés ou jonctions de façade.

Les toits à un pan peuvent être envisagés pour les annexes.

La pente de la toiture doit être comprise entre 27 et 35% et être dans l'esprit des toitures des constructions avoisinantes.

Des toitures terrasses pourront être autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 20% de l'emprise au sol projetée ou en lien entre deux bâtis. Elles seront traitées avec des matériaux de qualité ou être végétalisées.

La tuile plate mécanique est interdite. Les toitures seront réalisées obligatoirement en tuiles d'aspect rond (canal vieilli ou romane) – couleur terre cuite vieillie.

En cas de réfection ou de reconstruction partielle de toitures, les bâtiments initialement couverts de tuiles plates peuvent être couverts à l'identique.

En cas de reconstruction totale de la toiture, cette dernière devra obligatoirement être réalisée en tuiles d'aspect rond (canal vieilli ou romane) – couleur terre cuite vieillie.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les débords de la couverture doivent être constitués soit par une génoise traditionnelle, soit par une corniche en pierres. La pose de la génoise doit être faite avec des matériaux du même ton que la façade.

Les souches de cheminées ou conduits divers devront être simples, sans couronnement et sans ornementation. Ils doivent être enduits avec les mêmes enduits que ceux des façades. Ils doivent être implantés judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

### Ouvertures

Les ouvertures (hors baies vitrées) doivent être plus hautes que larges, à l'exception des œils de bœuf qui sont autorisés.

### Coffrets/blocs réseaux

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère :

- les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques ;
- les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci ;
- les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

### 5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les panneaux photovoltaïques doivent être si possible peu visibles des rues, voies et impasses publiques.

Leur implantation en toiture doit être organisée de manière cohérente par rapport aux ouvertures en façades

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables; - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

## **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

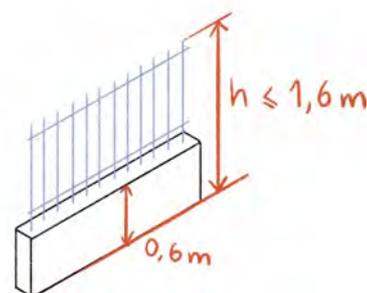
### 6.1. Clôtures

L'effet de rue sera recherché afin de ne pas rompre l'harmonie de l'habitat continu le long des voies.

Une cohérence dans les clôtures d'une même rue sera recherchée afin de préserver une harmonie d'ensemble.

Les clôtures sur l'alignement des voiries publiques ou privées, doivent comporter un mur bahut dont la hauteur est fixée à 0,60 mètre par rapport au sol naturel. Sur ce mur peuvent être disposés des grilles, des grillages, ou dispositifs ajourés.

Illustration de la règle



Dans le cas des Routes Départementales, les clôtures sur voiries pourront être constituées d'un mur plein enduit ou parement de pierre sèche, dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,80 mètre. La couleur des clôtures devra respecter la palette chromatique annexée au présent règlement.

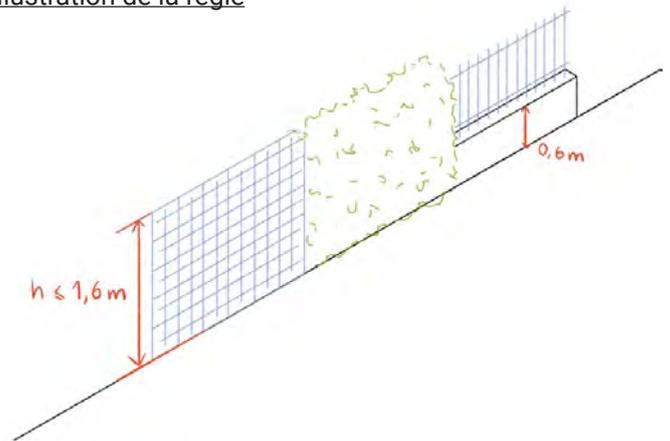
Les murs bahut ou mur plein devront suivre la pente du terrain et comporter des orifices permettant l'écoulement des eaux de pluie.

Sur limites séparatives les clôtures doivent être constituées de haies vives, de grillages avec ou sans murs bahuts, et/ou de grilles. La hauteur du mur bahut est fixée à 0,60 mètre par rapport au sol naturel.

Dans les secteurs soumis à risque inondation et/ou à risque de ruissellement, la construction de murs bahuts en limites séparatives est interdite.

La hauteur maximale des clôtures sur voie et sur limites séparatives sera 1,60 mètre ; hormis pour les routes départementales dans le cas de réalisation d'un mur plein de 1,80 mètre.

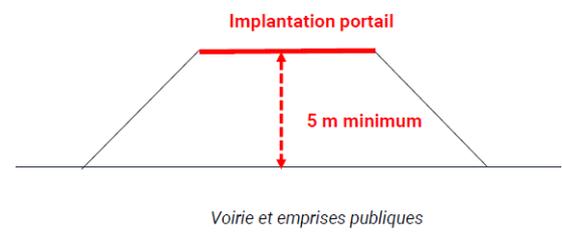
Illustration de la règle



En aucun cas, elles ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres des rives des ruisseaux classés par arrêté préfectoral du 2/12/1960 annexé au présent règlement.

Les portails d'accès seront implantés en dehors et en retrait de la chaussée pour permettre le stationnement de véhicules.

Afin de ne pas gêner la circulation, un retrait de 5 mètres, en revêtement stable, doit être prévu pour le portail par rapport aux voie et emprises publiques.



## 6.2. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés d'essences locales (*se reporter à la liste des essences annexée au présent règlement*). Les aires de stationnement doivent être aménagés en évitant l'imperméabilisation totale de la surface concernée.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

La plantation d'arbres de haute tige est recommandée.

Éléments naturels et plantations

Les éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à préserver (*se reporter aux dispositions générales du présent règlement*). Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer. Toute destruction d'arbre devra faire l'objet d'un remplacement par deux arbres de haute tige.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, il est recommandé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées de plusieurs espèces buissonnantes (*se reporter à la liste des essences annexée au présent règlement*).

**6.3. Aspect quantitatif du traitement des espaces libres**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ; 30 % de la surface du terrain devra être traitée en espace libre non imperméabilisé et planté.

Pour toute opération de construction comportant 10 logements ou plus, 10% au moins de la superficie du terrain (comptés dans l'ensemble des espaces verts) doivent être traités en espaces verts communs, le plus généralement d'un seul tenant.

De plus, il doit être aménagé des aires de jeux

- pour toute opération de construction de 10 logements à 50 logements : 5 m<sup>2</sup> d'aire de jeux par logement
- pour toute opération de construction au-delà de 50 logements : 3m<sup>2</sup> d'aires de jeux par logement

De plus, il est demandé au minimum 2 arbres dont un de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

**Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues**

*Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.*

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

- Principe concernant les nouvelles constructions

Destinations/Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Logement	<p>Il est exigé au minimum <b>2 emplacements par logement</b> sauf pour les logements locatifs sociaux où 1 place est imposée.</p> <p>Il est également exigé la création <b>d'une place visiteur par tranche de 5 logements</b> créés arrondie à l'entier supérieure.</p> <p>En référence à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, une seule place de stationnement est exigée pour les logements sociaux.</p>	<p>Pour toute opération visant à créer plus de 375 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou l'accueil de 5 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues.</p>

Hébergement	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé.
Artisanat et commerce de détails Activités de service Industrie Bureau	Il est exigé <b>1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b>  Sauf impossibilités liées à la configuration des lieux, ces espaces doivent être : - Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle. - Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.	Pour toute construction à usage de bureaux, commerce de détail et artisanat, activités de services et sauf impossibilités liées à la configuration des lieux ; il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs <del>abrités</del> pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied.
Restauration Hébergement hôtelier	Sauf impossibilités liées à la configuration des lieux, il est exigé <b>1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de restaurant et 1 place par chambre.</b>	Sauf impossibilités liées à la configuration des lieux ; il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra s'adapter aux besoins de l'équipement.	Non réglementé.

Toute opération aboutissant à la création de plus de 10 places de stationnement devra prévoir un emplacement PMR (Personne à Mobilité Réduite) de 5 x 3,30 mètres avec signalisation verticale et horizontale.

#### *Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables*

Le parc de stationnement des bâtiments neufs est équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cet équipement est réalisé dans le respect des conditions prévues aux articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, et à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 dudit code.

#### *Pluralité de destinations*

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

#### *En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette*

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Principe concernant les aménagements, extensions ou surélévations de bâtiments existants

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.

## SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques privées

#### 8.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Dans tous les cas, celle-ci ne peut être inférieure à 4 mètres de large.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès direct nouveau aux RDN8, RD 559 B et RD 26 ne sera créé.

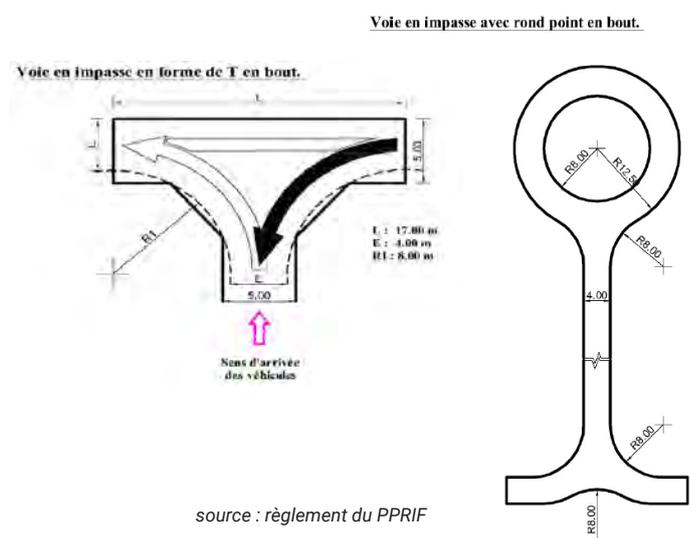
#### 8.2. Voirie

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

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie notamment.

La largeur de la chaussée ne devra pas être inférieure à 4 mètres.

#### Aires de retournement permettant la manœuvre des véhicules de secours

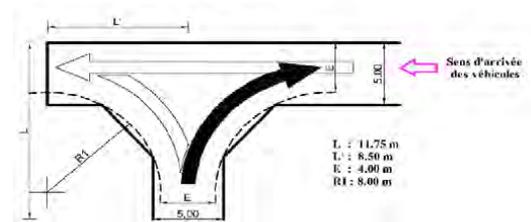


Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée (se reporter aux schémas ci-joints).

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions.

### Aires de retournement permettant la manœuvre des véhicules de secours

Voie en impasse en forme de T en bout.



source : règlement du PPRIF

## **Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux**

### **9.1. Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **9.2. Assainissement - eaux usées**

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dans le cas où le réseau n'existe pas encore, les constructions dont les eaux résiduaires peuvent être, avec ou sans pré-traitement, rejetées dans le milieu naturel, peuvent être autorisées, sous réserve que ces eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

Les eaux de recyclage du filtre de la piscine seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation ; les eaux de vidange après élimination des produits de traitement seront utilisées à des fins d'arrosage.

En cas de vidange de la piscine, l'eau ne devra pas s'écouler :

- ni sur la chaussée
- ni dans les propriétés voisines
- ni dans les fossés et ruisseaux

### **9.3. Assainissement - eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées puis conduites dans le réseau collectif prévu à cet effet.

En aucun, elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

Les eaux de ruissellement créées par le projet seront conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs. Pour cela les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration adapté aux surfaces imperméabilisées. Un ratio de rétention de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisés est attendu sauf dans le cas d'élaboration d'un Dossier Loi sur l'Eau (DLE) qui définira la rétention à mettre en œuvre.

Il est exigé une vidange par infiltration de l'ouvrage en moins de 48 heures, sur la base de la fourniture de tests de perméabilité des sols. A défaut, une vidange maximale à hauteur de 5 l/s est autorisée dans le réseau public, s'il existe.

En cas de sous-sol, il est demandé l'aménagement d'un système de collecte et de vidange en point bas afin de ne pas engendrer des problèmes d'inondabilité du projet.

L'entretien des ouvrages est à la charge des propriétaires.

#### 9.4. Autres réseaux

Les réseaux divers de distribution (téléphone, électricité, etc.) doivent être souterrains, ou éventuellement apposés en façade.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/du projet.

#### 9.5. Collecte des déchets

Les projets devront respecter les règles prévues par la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume - compétente en la matière. Chaque fois que possible, les déchets devront être apportés aux points d'apport volontaire mis à disposition.

## ■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### Caractère de la zone

La zone UD correspond aux tissus bâtis à vocation d'activités situés sur le plateau du Camp (circuit automobile ; aérodrome ; hôtels...).

La zone UD comprend un sous-secteur : UDp. Ce dernier correspond à la centrale photovoltaïque. Le démantèlement des installations photovoltaïques, réseaux enterrés compris, devra permettre le retour à l'état initial du site.

- La zone UD est concernée par la présence d'un risque incendie de forêt (PPRIF) et un risque inondation (PPRi). Toutes constructions et occupations des sols sont soumises aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.
- La zone UD est également concernée par la présence d'une canalisation de transport de gaz.
- La zone UD est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome du Castellet.

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

### Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillements ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

**Concernant la zone UD** ; sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- L'hébergement (autre que touristique) ;
- L'artisanat et le commerce de détails ;
- Le commerce de gros ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

**Concernant la zone UDp uniquement** ; toutes les destinations et sous-destinations sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

### Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

**Concernant la zone UD**, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est absolument nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations.

*Ces bâtiments devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans la mesure où ils se trouvent, soit à l'intérieur des zones d'exposition au bruit de l'aérodrome, soit à une distance inférieure à 100 mètres de la chaussée de la RDN 8 (voie classée de type 3, conformément à l'arrêté préfectoral en date du 1er août 2014)*

*- Toute occupation et utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article 1.*

**Concernant la zone UDp uniquement**, sont autorisés sous conditions :

- Les ouvrages, aménagements et constructions nécessaires ou liés à la production, à la distribution d'électricité à partir de l'énergie solaire avec ou sans stockage de l'énergie (modules photovoltaïques, locaux électriques, transformateurs, postes de livraison, ouvrages d'acheminement, locaux, batteries...).
- Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sol nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation et la maintenance des centrales photovoltaïques.

- Prise en compte des divers risques et nuisance : au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 7 à 10 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

### **Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé.

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article 4 : Volumétrie et implantations des constructions**

#### 4.1. Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

#### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

##### Principe

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RDN 8, pour les constructions à usage d'habitation, cette distance étant réduite à 25 mètres pour les constructions répondant à une autre affectation, hormis les reconstructions et agrandissements de bâtiments existants,

- 20 mètres de l'axe des RD 559 B et RD66,
- 15 mètres de l'axe des RD 2 et RD 402,
- 10 mètres au moins de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

### Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises :

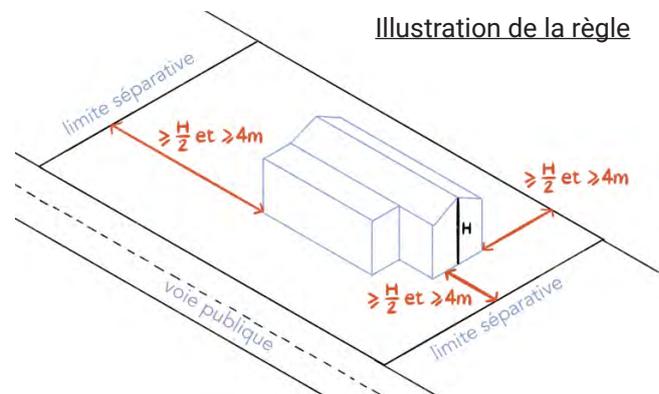
- Dans le cas de reconstruction ou restauration de bâtiments à usage d'habitation existants antérieurement à la date du présent PLU.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles édictées s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette *mais également aux limites des terrains issus de division* (lotissement, permis de construire valant division...).

#### Principe

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans être inférieure à 4 mètres.



#### Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction ou restauration de bâtiments à usage d'habitation existants antérieurement à la date du présent PLU.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 4.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### 4.5. Emprise au sol des constructions

**Dans la zone UD** : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la surface du terrain.

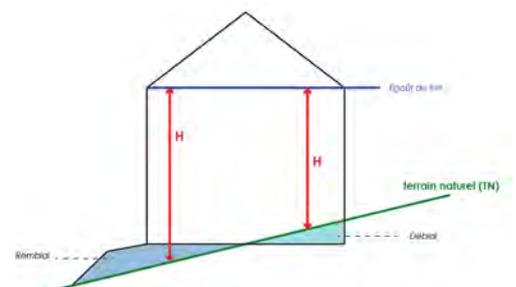
**Dans le secteur UDp** : Le terrain ne sera pas imperméabilisé en dehors des espaces de circulation et bâtiments techniques indispensables au fonctionnement du site.

### 4.6. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades au sol existant jusqu'à l'égoût du toit. Se reporter au lexique annexé au présent règlement.

#### Principe

**Concernant la zone UD** : La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres maximum.



**Concernant la zone UDp** : La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres maximum.

### **Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).*

#### **5.1. Aspect extérieur des constructions**

##### **Principe**

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

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les toitures terrasse sont autorisées.

En cas de réfection ou de reconstruction partielle de toitures, les bâtiments initialement couverts de tuiles plates peuvent être couverts à l'identique.

En cas de reconstruction totale de la toiture, cette dernière devra obligatoirement être réalisée en tuiles d'aspect rond (canal vieilli ou romane) - couleur terre cuite vieillie.

Le stockage de marchandises et matériaux devra être effectué de préférence à l'intérieur des constructions. A défaut, cet entreposage devra être masqué à la vue des usagers d'une voie publique ou privée par tout moyen adéquat et en cohérence avec le site (par exemple au moyen d'une haie ou d'un écran végétal approprié, de la mise en place d'une couverture adaptée, etc.).

#### **5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont privilégiés.

L'implantation et l'orientation des bâtiments prendront en compte l'ensoleillement et les couloirs venteux.

Les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques. Les ombres portées entre les bâtiments devront être limitées.

Pour les bâtiments, une conception durable sera recherchée : économie de la ressource énergétique, optimisation des structures, pérennité des matériaux et de leur mise en œuvre, adaptation à l'environnement, flexibilité en vue d'éventuels changements de destination et des évolutions de procédés.

Les bâtiments seront conçus avec des caractéristiques bioclimatiques, en privilégiant la captation solaire en hiver et en s'en protégeant l'été.

Les toitures végétalisées seront privilégiées afin d'améliorer la régulation thermique, la gestion des eaux de pluie et une intégration qualitative au paysage.

Les toitures pourront intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette implantation devra être soignée.

## **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **6.1. Clôtures**

Les clôtures de cette zone devront être en adéquation avec les activités du site tout en veillant au traitement paysager. Des hauteurs particulières pourront être admises pour permettre un traitement acoustique anti-bruit des segments de murs orientés vers des zones habitées.

### **6.2. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Les espaces libres intérieurs, et notamment les marges de recul, doivent être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

**Dans la zone UDp**, un traitement paysager devra être mis en place par rapport à la D2 et à la D8N, de manière à constituer un masque végétal permettant d'absorber l'impact des futurs panneaux photovoltaïques et locaux techniques mis en place.

Aire de stationnement : une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

### **Éléments naturels et plantations**

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, il est recommandé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées de plusieurs espèces buissonnantes (*se reporter à la liste des essences annexée au présent règlement*).

### **6.3. Aspect quantitatif du traitement des espaces libres**

Non réglementé.

## **Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues**

*Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.*

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

• Principe concernant les nouvelles constructions

Destinations/Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Logement	Il est exigé au minimum <b>2 emplacements par logement.</b>	
Artisanat et commerce de détails Activités de service Industrie Bureau	Il est exigé <b>1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b>  Sauf impossibilités liés à la configuration des lieux, ces espaces doivent être : - Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle. - Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.	Pour toute construction à usage de bureaux, commerce de détail et artisanat, activités de services et sauf impossibilités liés à la configuration des lieux il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied.
Restauration Hébergement hôtelier	Sauf impossibilités liés à la configuration des lieux, il est exigé <b>1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de restaurant et 1 place par chambre.</b>	Sauf impossibilités liés à la configuration des lieux il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra s'adapter aux besoins de l'équipement.	Non réglementé.

Toute opération aboutissant à la création de plus de 10 places de stationnement devra prévoir un emplacement PMR (Personne à Mobilité Réduite) de 5 x 3,30 mètres avec signalisation verticale et horizontale.

*Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables*

Le parc de stationnement des bâtiments neufs est équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cet équipement est réalisé dans le respect des conditions prévues aux articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, et à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 dudit code.

*Pluralité de destinations*

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

*En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette*

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques privées

#### 8.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Dans tous les cas, elle ne doit pas présenter une largeur inférieure à 4 mètres.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera examiné dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création de nouveaux accès sur la RDN8 est interdite.

#### 8.2. Voirie

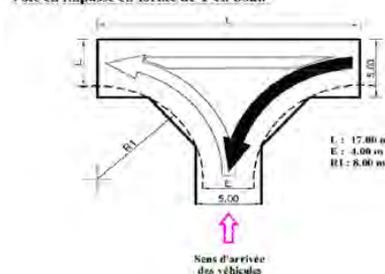
Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie notamment.

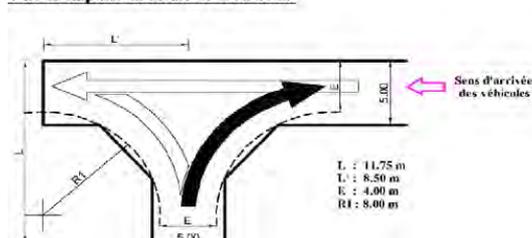
Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée (se reporter aux schémas ci-joints).

Aires de retournement permettant la manœuvre des véhicules de secours

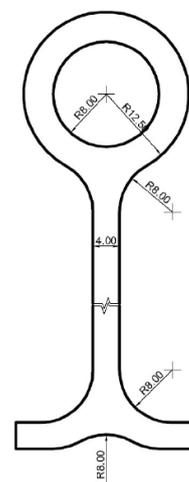
Voie en impasse en forme de T en bout.



Voie en impasse en forme de L en bout.



Voie en impasse avec rond point en bout.



source : règlement du PPRIF

## Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

### 9.1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 9.2. Assainissement - eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dans le cas où le réseau n'existe pas encore, les constructions dont les eaux résiduaires peuvent être, avec ou sans pré-traitement, rejetées dans le milieu naturel, peuvent être autorisées, sous réserve que ces eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

Les eaux de recyclage du filtre de la piscine seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation ; les eaux de vidange après élimination des produits de traitement seront utilisées à des fins d'arrosage.

En cas de vidange de la piscine, l'eau ne devra pas s'écouler :

- ni sur la chaussée
- ni dans les propriétés voisines
- ni dans les fossés et ruisseaux

### 9.3. Assainissement - eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées puis conduites dans le réseau collectif prévu à cet effet.

En aucun, elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

Les eaux de ruissellement créées par le projet seront conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs. Pour cela les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration adapté aux surfaces imperméabilisées. Un ratio de rétention de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisés est attendu sauf dans le cas d'élaboration d'un Dossier Loi sur l'Eau (DLE) qui définira la rétention à mettre en œuvre.

Il est exigé une vidange par infiltration de l'ouvrage en moins de 48 heures, sur la base de la fourniture de tests de perméabilité des sols. A défaut, une vidange maximale à hauteur de 5 l/s est autorisée dans le réseau public, s'il existe.

En cas de sous-sol, il est demandé l'aménagement d'un système de collecte et de vidange en point bas afin de ne pas engendrer des problèmes d'inondabilité du projet.

L'entretien des ouvrages est à la charge des propriétaires.

#### 9.4. Autres réseaux

Les réseaux électriques devront être enterrés à l'intérieur de la parcelle, et sur le domaine public.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/ du projet.

#### 9.5. Collecte des déchets

Les projets devront respecter les règles prévues par la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume - compétente en la matière. Chaque fois que possible, les déchets devront être apportés aux points d'apport volontaire mis à disposition.

## ■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Caractère de la zone

La zone UE correspond aux secteurs à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics (équipements sportifs, équipements liés à l'enfance/la jeunesse ; espaces de stationnement ...etc.)

- La zone UE est concernée par la présence d'un risque incendie de forêt (PPRIF) ; un risque inondation (PPRi), un risque de ruissellement; un risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen) et par un risque de mouvement de terrain. Toutes constructions et occupations des sols sont soumises aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

- La zone UE est également concernée par la présence de périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable (servitude AS1).

Le règlement graphique distingue :

- Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application des articles L.151-19 . Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

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

### Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules
- Les carrières.

Sont interdites les destinations et/ou sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations ;
- Le commerce et les activités de services ;
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

### Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisées, sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations alentours et de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites, les constructions et aménagements à vocation d'intérêt collectif et services publics.

- Prise en compte des divers risques et nuisance : au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes

les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 7 à 10 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

### **Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé.

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article 4 : Volumétrie et implantations des constructions**

#### **4.1. Volumétrie des constructions**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

#### **4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques**

##### **Principe**

Les constructions doivent être situées à une distance au moins égale à :  
- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A50

Pour les autres voies : l'implantation est laissée libre.

#### **4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les règles édictées s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais également aux limites des terrains issus de division (lotissement, permis de construire valant division...).*

L'implantation est laissée libre.

#### **4.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **4.5. Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### 4.6. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout des façades au sol existant jusqu'à l'égoût du toit. Se reporter au lexique annexé au présent règlement.

Non réglementé

### **Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).*

#### 5.1. Aspect extérieur des constructions

Les constructions, quelque soit le matériau utilisé (construction traditionnelle, module préfabriqué...), doivent présenter :

- Une simplicité de volume,
- Une unité d'aspect et des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction,
- Une harmonie avec les grandes composantes paysagères.

#### 5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont privilégiés.

L'implantation et l'orientation des bâtiments prendront en compte l'ensoleillement et les couloirs venteux.

Les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

Pour les bâtiments, une conception durable sera recherchée : économie de la ressource énergétique, optimisation des structures, pérennité des matériaux et de leur mise en œuvre, adaptation à l'environnement, flexibilité en vue d'éventuels changements de destination et des évolutions de procédés.

Les bâtiments seront conçus avec des caractéristiques bioclimatiques, en privilégiant la captation solaire en hiver et en s'en protégeant l'été.

Les toitures végétalisées seront privilégiées afin d'améliorer la régulation thermique, la gestion des eaux de pluie et une intégration qualitative au paysage.

Les toitures pourront intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette implantation devra être soignée.

### **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### 6.1. Clôtures

Non réglementée.

## 6.2. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

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

### Éléments naturels et plantations

Les éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à préserver (*se reporter aux dispositions générales du présent règlement*). Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer. Toute destruction d'arbre devra faire l'objet d'un remplacement par deux arbres de haute tige.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, il est recommandé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées de plusieurs espèces buissonnantes (*se reporter à la liste des essences annexée au présent règlement*).

## 6.3. Aspect quantitatif du traitement des espaces libres

Non réglementé

## **Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues**

*Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.*

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Le nombre de places de stationnement devra s'adapter aux besoins de l'équipement.

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

## **Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques privées**

### 8.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Dans tous les cas, elle ne devra pas être inférieure à 4 mètres de large.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

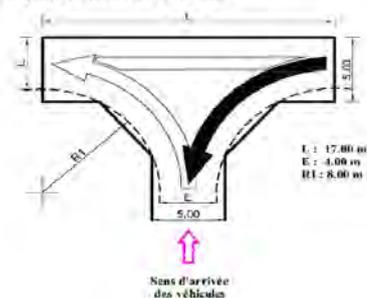
## 8.2. Voirie

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

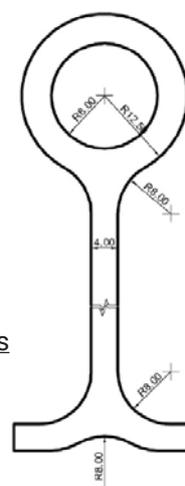
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie notamment.

En cas de création de voie en impasse, une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée (se reporter aux schémas ci-joints).

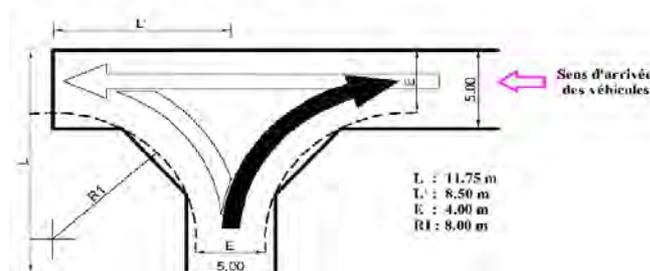
Voie en impasse en forme de T en bout.



Voie en impasse avec rond point en bout.



Voie en impasse en forme de I en bout.



Aires de retournement permettant la manœuvre des véhicules de secours

source : règlement du PPRIF

## Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

### 9.1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 9.2. Assainissement - eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Dans le cas où le réseau n'existe pas encore, les constructions dont les eaux résiduaires peuvent être, avec ou sans pré-traitement, rejetées dans le milieu naturel, peuvent être autorisées, sous réserve que ces eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

### 9.3. Assainissement - eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées puis conduites dans le réseau collectif prévu à cet effet.

En aucun, elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

Les eaux de ruissellement créées par le projet seront conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs. Pour cela les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration adapté aux surfaces imperméabilisées. Un ratio de rétention de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisés est attendu sauf dans le cas d'élaboration d'un Dossier Loi sur l'Eau (DLE) qui définira la rétention à mettre en œuvre.

Il est exigé une vidange par infiltration de l'ouvrage en moins de 48 heures, sur la base de la fourniture de tests de perméabilité des sols. A défaut, une vidange maximale à hauteur de 5 l/s est autorisée dans le réseau public, s'il existe.

En cas de sous-sol, il est demandé l'aménagement d'un système de collecte et de vidange en point bas afin de ne pas engendrer des problèmes d'inondabilité du projet.

L'entretien des ouvrages est à la charge des propriétaires.

#### 9.4. Autres réseaux

Les réseaux divers de distribution (téléphone, électricité, etc.) souterrains doivent être privilégiés.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/du projet.

#### 9.5. Collecte des déchets

Les projets devront respecter les règles prévues par la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume - compétente en la matière. Chaque fois que possible, les déchets devront être apportés aux points d'apport volontaire mis à disposition.

■ ■ Partie 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER (AU)

## ■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

### Caractère de la zone

La zone 1AUB correspond à un secteur d'extension du hameau du Brulat, à vocation principale d'habitat et d'équipements publics. Ce dernier fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

*- La zone 1AUB est concernée par la présence d'un risque inondation (PPRi) et d'un risque de ruissellement/ Toutes constructions et occupations des sols sont soumises aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.*

*Le règlement graphique distingue :*

*- Un secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.*

*- Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application des articles L.151-19. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver. Se reporter aux dispositions générales du présent règlement.*

*- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.*

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

### Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillements ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules ;
- Les carrières.

Sont interdits, les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations forestières ;
- Les exploitations agricoles ;
- Le commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- L'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

• Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme: la démolition ou le défrichement de ces éléments est soumise à déclaration préalable (Se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement)

## Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisées :

- Toutes les destinations et sous-destinations non interdites à l'article 1 sous réserve d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°6 (« route du Grand Vallat»);
- L'artisanat et le commerce de détail sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité ;

• Prise en compte des divers risques et nuisance : au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 7 à 10 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

## Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

### 3.1. Mixité sociale

En compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°8 (Le Brulat - « route du Grand Vallat »), 50% minimum du programme de logements réalisés sera consacré à des logements sociaux.

### 3.2. Mixité fonctionnelle - diversité commerciale

Non réglementé.

## SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## Article 4 : Volumétrie et implantations des constructions

### 4.1. Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

#### Principe

Les constructions et annexes doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes ; à modifier ou à créer ;
- Soit à l'alignement des emprises publiques pour les aires de stationnement et circulation piétonne.

Les piscines doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres.

### Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour des raisons de sécurité (accès à la voie).

### 4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Principe

Les constructions doivent obligatoirement être implantées, quelle que soit la profondeur des immeubles, en mitoyenneté sur une des limites séparatives qui aboutit à la rue.

Par ailleurs, dans le cas où les constructions ne seraient pas implantées sur la limite séparative, leur implantation devra respecter un recul minimum au moins égal à la demie-hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

Chaque fois que possible, les ouvertures sur les murs implantés en limites séparatives seront limitées.

#### Concernant les bâtiments annexes et piscines :

- Les piscines doivent être implantées en respectant une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives comptée à partir de l'aplomb du bassin.

- Les autres annexes peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que la hauteur de la construction n'excède pas 3 mètres et que la longueur du bâtiment implanté en mitoyenneté soit inférieure à 7 mètres (en une seule fois et sur une seule limite). Si le bâtiment se trouve dans un coin, la longueur peut être mesurée le long des deux limites, mais n'excédera pas 7 mètres au total cumulé. Les vues directes sur les propriétés voisines seront évitées autant que possible.

Concernant les terrasses et decks : ils doivent obligatoirement s'implanter en respectant un recul de 2 mètres minimum vis à vis des limites séparatives.

#### Exceptions

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général et notamment pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (postes de transformation EDF, abribus, etc...).

### 4.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### 4.5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol :

- Des locaux techniques de piscines et abris de jardins en constructions non traditionnelles (matériaux légers) est limitée à 5 m<sup>2</sup> chacun ;
- Des autres annexes est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

Les pool-house seront ouverts au moins sur l'une des deux façades principales (les plus longues).

#### 4.6. Hauteur des constructions

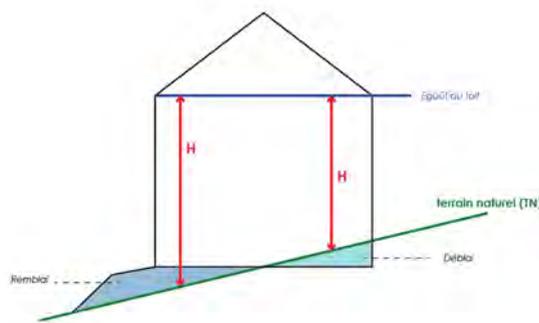
La hauteur des constructions est mesurée en tout des façades au sol existant jusqu'à l'égoût du toit. Se reporter au lexique annexé au présent règlement.

##### Principe

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres maximum (R+2).

##### Exceptions

- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.



### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).*

#### 5.1. Aspect extérieur des constructions

##### Principe

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

##### Façades

Les matériaux tels que briques, marbre, bois... sont interdits.

Seule, la pierre ou un enduit traditionnel peuvent être utilisés pour le revêtement de ces façades.

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront pas être utilisés à nu.

Si dans les alentours, un matériau de façade est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans le projet de construction ou d'extension, ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

Les escaliers extérieurs, les cheminées, éléments fonctionnels ou décoratifs ; loggias ; balcons, seront simples et de caractère traditionnel local.

Les projets d'extension devront reprendre les volumes et percements compatibles avec l'esprit de la composition urbaine d'origine des secteurs de centralité urbaine.

- Pierre : celle-ci peut orner les chaînes d'angles, entourages, corniches, etc... Les joints ne doivent pas être marqués, ni soulignés en retrait ; ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre.

- Enduits : les façades seront réalisées avec des enduits respectant la palette chromatique annexée au présent règlement.

- Menuiseries et occultations : les volets en bois ou en aluminium sont à privilégier. Les volets roulants peuvent être autorisés pour les baies vitrées. Dans ce cas, ils doivent être intégrés harmonieusement avec le tissu urbanisé ancien.

### Toitures

La toiture principale de la construction doit être à 2 ou 4 pans. Les 3 pans sont tolérés pour des décrochés ou jonctions de façades.

Les toitures à un pan peuvent être envisagées pour les annexes.

La pente de la toiture doit être comprise entre 27 et 35% et être dans l'esprit des toitures des constructions avoisinantes.

Des toitures terrasses pourront être autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 20% de l'emprise au sol projetée ou en lien entre deux bâtis. Elles seront traitées avec des matériaux de qualité ou être végétalisées.

Les toitures seront réalisées obligatoirement en tuiles d'aspect rond (canal vieilli ou romane) – couleur terre cuite vieillie.

La tuile plate mécanique est interdite.

Les fenêtres de toits sont autorisées.

Les débords de la couverture doivent être constitués soit par une génoise traditionnelle, soit par une corniche en pierres. La pose de la génoise doit être faite avec des matériaux du même ton que la façade.

Les souches de cheminées ou conduits divers doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Ils doivent être enduits avec les mêmes enduits que ceux des façades. Ils doivent être implantés judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

### Ouvertures

Les ouvertures (hors baies vitrées) doivent être plus hautes que larges.

### Coffrets/blocs réseaux

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère :

- Les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques ;
- Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci ;
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

## 5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables; - Intégrer des dispositifs de récupération

de l'eau de pluie ;

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 6.1. Clôtures

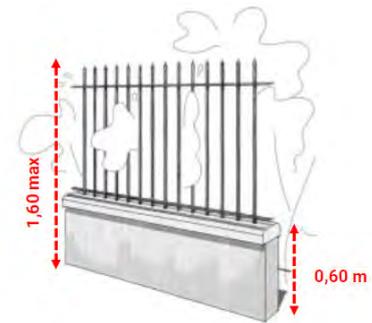
L'effet de rue sera recherché afin de ne pas rompre l'harmonie de l'habitat continu le long des voies.

Les clôtures seront évitées autant que possible en front de rue lorsque le recul par rapport à la voie est peu important.

Cependant, si elles se justifient, les clôtures sur l'alignement des voiries publiques ou privées, doivent comporter un mur bahut dont la hauteur est fixée à 0,60 mètre par rapport au sol naturel.

Sur ce mur peuvent être disposés des grilles, des grillages ou des dispositifs ajourés.

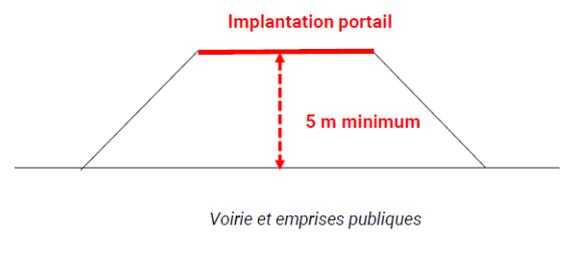
Les murs bahut devront suivre la pente du terrain et comporter des orifices permettant l'écoulement des eaux de pluie.



Sur limites séparatives les clôtures doivent être constituées de haies vives, de grillages sans murs bahuts, et/ou de grilles.

La hauteur maximale des clôtures sur voie et sur limites séparatives sera de 1,60 mètre.

Afin de ne pas gêner la circulation, un retrait de 5 mètres, en revêtement stable, doit être prévu pour le portail par rapport aux voies et emprises publiques.



### 6.2. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés d'essences locales et d'arbres de haute tige (se reporter à la liste des essences annexée au présent règlement). Les aires de stationnement doivent être aménagées en évitant l'imperméabilisation totale de la surface concernée et en favorisant l'ombrage.

Cette zone se situant en entrée de hameau doit être traitée de façon particulièrement soignée en matière paysagère. Une haie permettra de séparer visuellement l'espace urbanisé de l'espace agricole attenant. Un aménagement de placette devra être proposé.

Les oliviers situés le long de la route du Grand Vallat doivent être maintenus.

Les espaces verts devront contribuer à faire de cette opération une continuité harmonieuse du centre ancien.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et du caractère des lieux environnants.

#### Éléments naturels et plantations

Les éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à préserver (*se reporter aux dispositions générales du présent règlement*). Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, il est recommandé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées de plusieurs espèces buissonnantes (*se reporter à la liste des essences annexée au présent règlement*).

#### 6.3. Aspect quantitatif du traitement des espaces libres

Un pourcentage d'espace vert de 30% minimum devra être respecté sur l'ensemble de l'opération.

### Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

*Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.*

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

- Principe concernant les nouvelles constructions

Destinations/Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Logement	<p>Il est exigé au minimum <b>2 emplacements par logement</b>.</p> <p>Il est également exigé la création d'<b>une place visiteur par tranche de 3 logements</b> créés arrondie à l'entier supérieure.</p> <p>En référence à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, une seule place de stationnement est exigée pour les logements sociaux.</p>	<p>Pour toute opération visant à créer plus de 375 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou l'accueil de 5 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues.</p>
Hébergement	<p>Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.</p>	<p>Non réglementé.</p>

Artisanat et commerce de détails Activités de service Bureau	Il est exigé <b>1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b>  Sauf impossibilités liées à la configuration des lieux, ces espaces doivent être : - Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle. - Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.	Pour toute construction à usage de bureaux, commerce de détail et artisanat, activités de services et sauf impossibilités liées à la configuration des lieux, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra s'adapter aux besoins de l'équipement.	Non réglementé.

Toute opération aboutissant à la création de plus de 10 places de stationnement devra prévoir un emplacement PMR (Personne à Mobilité Réduite) de 5 x 3,30 mètres avec signalisation verticale et horizontale.

#### Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs est équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cet équipement est réalisé dans le respect des conditions prévues aux articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, et à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 dudit code.

#### Pluralité de destinations

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

## SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques privées**

#### **8.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Dans tous les cas, celle-ci ne peut être inférieure à 4 mètres de large.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°8 (Le Brulat « route du Grand Vallat »), la desserte du site se fera par la création d'une nouvelle voie publique connectant la route du Grand Vallat et le chemin Royal. Elle devra également accorder une largeur suffisante aux déplacements doux (piétons et cycles).

## 8.2. Voirie

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

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie notamment.

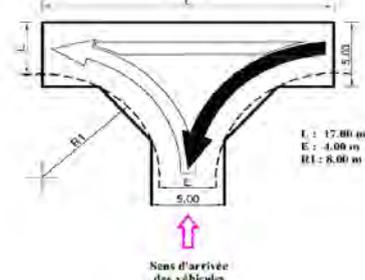
Dans tous les cas, elles ne peuvent être inférieures à 4 mètres de large.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée (*se reporter aux schémas ci-joints*).

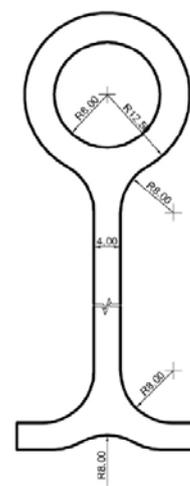
Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

### Aires de retournement permettant la manœuvre des véhicules de secours

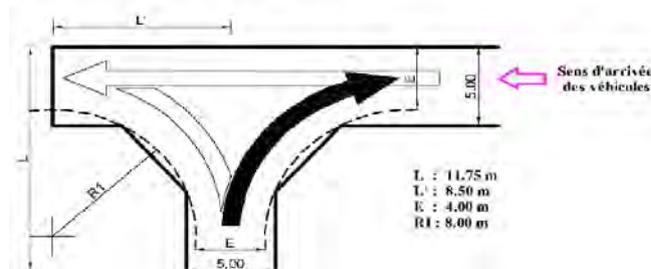
Voie en impasse en forme de T en bout.



Voie en impasse avec rond point en bout.



Voie en impasse en forme de L en bout.



## Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

### 9.1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 9.2. Assainissement - eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

### 9.3. Assainissement - eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées puis conduites dans le réseau collectif prévu à cet effet.

En aucun, elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

Les eaux de ruissellement créées par le projet seront conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs. Pour cela les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration adapté aux surfaces imperméabilisées. Un ratio de rétention de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisés est attendu sauf dans le cas d'élaboration d'un Dossier Loi sur l'Eau (DLE) qui définira la rétention à mettre en œuvre.

Il est exigé une vidange par infiltration de l'ouvrage en moins de 48 heures, sur la base de la fourniture de tests de perméabilité des sols. A défaut, une vidange maximale à hauteur de 5 l/s est autorisée dans le réseau public, s'il existe.

En cas de sous-sol, il est demandé l'aménagement d'un système de collecte et de vidange en point bas afin de ne pas engendrer des problèmes d'inondabilité du projet.

L'entretien des ouvrages est à la charge des propriétaires.

### 9.4. Autres réseaux

Les réseaux divers de distribution (téléphone, électricité, etc.) doivent être souterrains.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/ du projet.

### 9.5. Collecte des déchets

Les projets devront respecter les règles prévues par la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume - compétente en la matière. Chaque fois que possible, les déchets devront être apportés aux points d'apport volontaire mis à disposition.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC

### Caractère de la zone

La zone 1AUC correspond aux secteurs d'extensions des principaux hameaux historiques (Le Plan, Le Brulat et Sainte-Anne). Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat au sein desquelles des spécificités sont introduites en réponse aux projets attendus. Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

*- La zone 1AUC est concernée par la présence d'un risque inondation (PPRi) et d'un risque de ruissellement. Toutes constructions et occupations des sols sont soumises aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.*

*Le règlement graphique distingue :*

*- Des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.*

*- Des éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à préserver leur caractère traditionnel, à favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités. Se reporter aux dispositions générales du présent règlement.*

*- Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application des articles L.151-19. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver. Se reporter aux dispositions générales du présent règlement.*

*- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.*

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

### Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillements ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules ;
- Les carrières.

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations forestières et agricoles ;
- La restauration
- Les commerces de gros
- L'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

• Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme: la démolition ou le défrichage de ces éléments sont soumis à déclaration préalable (Se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement)

## **Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

Sont autorisées :

- Toutes les destinations et sous-destinations non interdites à l'article 1 sous réserve d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et sous réserve des conditions suivantes :
- L'artisanat et le commerce de détail sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
- Les constructions à vocation d'industrie (de type artisanale : maçon, plâtriers-peintres, plombier..etc.) sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> et qu'elles ne soient pas la source de nuisances ou de pollutions incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

• Prise en compte des divers risques et nuisance : au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 7 à 10 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

## **Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle**

### 3.1. Mixité sociale

**Dans l'ensemble des zones, à l'exception des secteurs couverts par les OAP n°2 ; 3 ; 6 ; 13A et 13B :**

- Toute opération d'habitat de 5 à 8 logements ou de 375 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus devra affecter au minimum 30% du nombre total de logements à des logements sociaux (*nombre arrondi à l'entier supérieur*) ;
- Toute opération d'habitat de 9 logements ou plus ou de 675 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus devra affecter au minimum 50% du nombre total de logements à des logements sociaux (*nombre arrondi à l'entier supérieur*).

• **Concernant les secteurs couverts par les OAP n°2 (Sainte Anne - «route des Oratoires»), n°3 (Sainte-Anne « avenue du Mistral» ; n°6 (Le Brulat - « chemin royal») et n°13A et 13B (Le Plan - «chemin de la régie»)** : en compatibilité avec les OAP, 50% minimum du programme de logements réalisés dans chaque secteur sera consacré à des logements sociaux.

### 3.2. Mixité fonctionnelle - diversité commerciale

Non réglementé.

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

## **Article 4 : Volumétrie et implantations des constructions**

### 4.1. Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

#### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

##### Principe

Les constructions (hormis les clôtures) doivent être situées à une distance au moins égale à :  
- 5 mètres au moins de l'alignement futur des autres voies publiques ou privées ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 3 mètres au minimum par rapport à la limite de la voie, comptée à partir de l'aplomb du bassin. Les terrasses et deck (terrasse en bois) en pourtour devront respecter une distance minimale de 2 mètres par rapport à la voie.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des ruisseaux classés par arrêté préfectoral du 2 décembre 1960, ni à 10 mètres de l'axe du Grand Vallat. Aucune clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres des rives de ces ruisseaux.

##### Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises :  
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

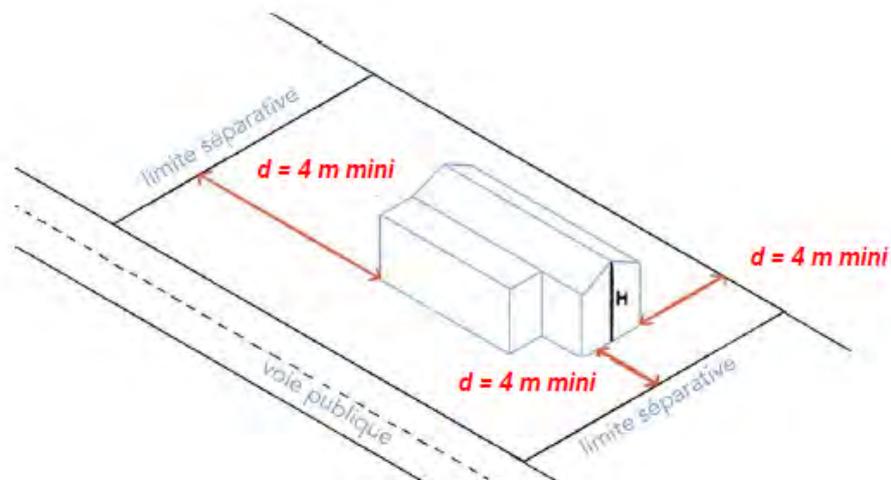
#### 4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles édictées s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais également aux limites des terrains issus de division (lotissement, permis de construire valant division...).

##### Principe

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 4 mètres.

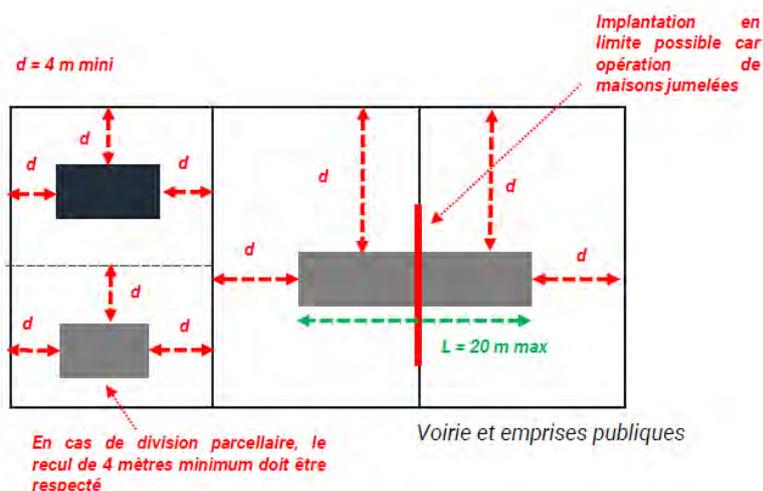
##### Illustrations de la règle



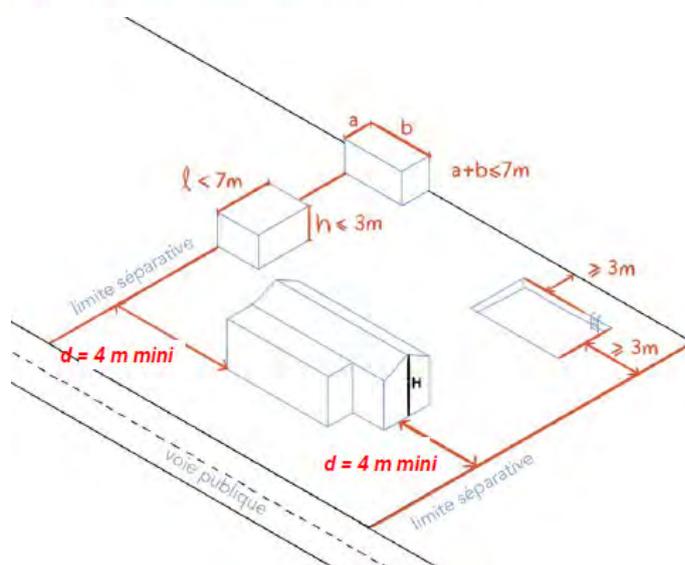
Toutefois, la construction à la limite séparative commune peut être autorisée dans les cas suivants :

## Illustrations de la règle

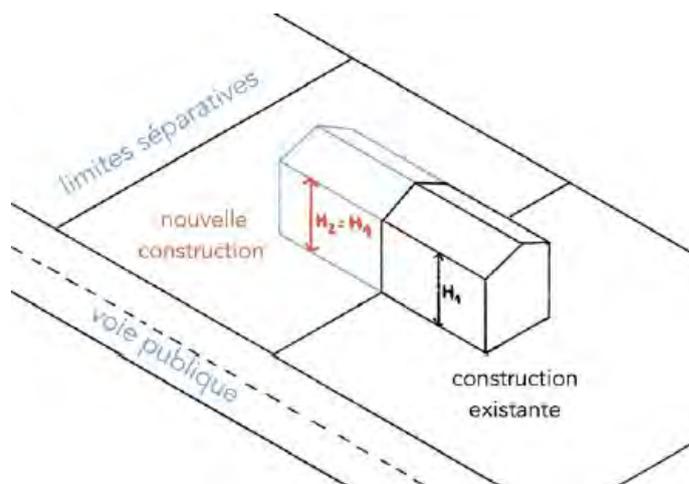
- Lorsqu'il s'agit d'édifier simultanément des bâtiments jointifs ou mitoyens de hauteur et de caractère sensiblement identiques ; à condition que la bande de constructions jointives n'excède pas 20 mètres et sous réserve que les autres limites séparatives respectent le recul minimum de 4 mètres.



- La construction de bâtiments annexes, jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres et la longueur à la mitoyenneté 7 mètres sur cette limite, en une seule fois et sur une seule limite. Si le bâtiment se trouve dans un coin, la longueur peut être mesurée le long des deux limites, mais n'excédera pas 7 mètres au total cumulé.



- Lorsqu'une construction nouvelle doit être adossée à une construction déjà construite à la limite de la parcelle, et à condition que la construction à édifier soit de hauteur sensiblement égale à celle d'un immeuble ancien.



Les piscines doivent être implantées à une distance de 3 mètres au minimum des limites séparatives comptée à partir de l'aplomb du bassin.

#### 4.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### 4.5. Emprise au sol des constructions

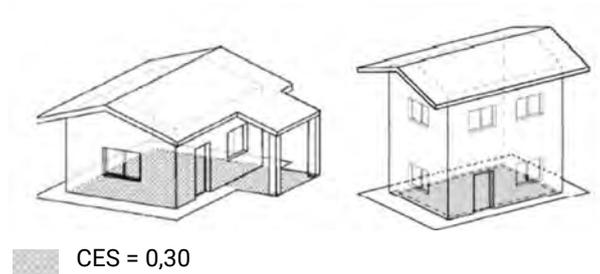
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 30 % avec un maximum de :

- 5 m<sup>2</sup> chacun pour les locaux techniques de piscines et abris de jardins réalisés en constructions non traditionnelles (matériaux légers).

*Dans la mesure du possible les locaux techniques des piscines devront être enterrés ou intégrés dans la construction.*

- 20 m<sup>2</sup> pour les autres annexes.

Les pool house seront ouverts au moins sur l'une des deux façades principales (les plus longues).



#### 4.6. Hauteur des constructions

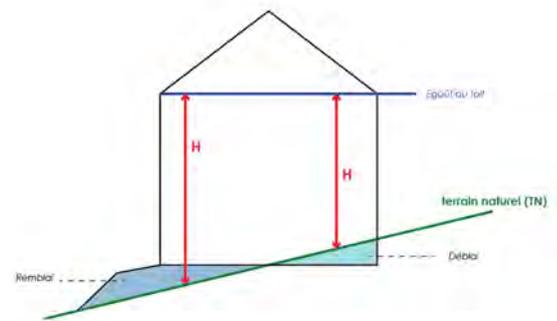
La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades au sol existant jusqu'à l'égoût du toit. Se reporter au lexique annexé au présent règlement.

##### Principe

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres maximum.

##### Exceptions

- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.



### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).*

#### 5.1. Aspect extérieur des constructions

##### Principe

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

##### Façades

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, pans de faux bois, soubassements en appareillage, fausses pierres, et toute construction en matériaux légers, couvertures en plaques de fibrociment ou en aluminium.

## PLU du Castellet - règlement écrit

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront pas être utilisés à nu.

Si dans les alentours, un matériau de façade est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans le projet de construction ou d'extension, ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

Les escaliers extérieurs, les cheminées, éléments fonctionnels ou décoratifs, loggias, balcons, seront simples et de caractère traditionnel local.

Les projets d'extension devront reprendre les volumes et percements compatibles avec l'esprit de la composition urbaine d'origine des secteurs.

### Toitures

La toiture principale de la construction doit être à deux ou quatre pans. Les trois pans sont tolérés pour des décrochés ou jonctions de façade.

Les toits à un pan peuvent être envisagés pour les annexes.

La pente de la toiture doit être comprise entre 27 et 35% et être dans l'esprit des toitures des constructions avoisinantes.

Des toitures terrasses pourront être autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 20% de l'emprise au sol projetée ou en lien entre deux bâtis. Elles seront traitées avec des matériaux de qualité ou être végétalisées.

La tuile plate mécanique est interdite. Les toitures seront réalisées obligatoirement en tuiles d'aspect rond (canal vieilli ou romane) – couleur terre cuite vieillie.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les débords de la couverture doivent être constitués soit par une génoise traditionnelle, soit par une corniche en pierres. La pose de la génoise doit être faite avec des matériaux du même ton que la façade.

Les souches de cheminées ou conduits divers devront être simples, sans couronnement et sans ornementation. Ils doivent être enduits avec les mêmes enduits que ceux des façades. Ils doivent être implantés judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

### Ouvertures

Les ouvertures (hors baies vitrées) doivent être plus hautes que larges.

### Coffrets/blocs réseaux

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère :

- les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques ;
- les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci ;
- les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

### 5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les panneaux photovoltaïques doivent être si possible peu visibles des rues, voies et impasses publiques.

Leur implantation en toiture doit être organisée de manière cohérente par rapport aux ouvertures en façades

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables; - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 6.1. Clôtures

L'effet de rue sera recherché afin de ne pas rompre l'harmonie de l'habitat continu le long des voies. Une cohérence dans les clôtures d'une même rue sera recherchée afin de préserver une harmonie d'ensemble.

Les clôtures sur l'alignement des voiries publiques ou privées, doivent comporter un mur bahut dont la hauteur est fixée à 0,60 mètre par rapport au sol naturel. Sur ce mur peuvent être disposés des grilles, des grillages ou dispositifs ajourés.

*Dans le cas des Routes Départementales,* les clôtures sur voiries pourront être constituées d'un mur plein enduit double face, frotté fin, dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,80 mètre. La couleur des clôtures devra respecter la palette chromatique annexée au présent règlement.

Les murs bahut ou mur plein devront suivre la pente du terrain et comporter des orifices permettant l'écoulement des eaux de pluie.

Illustration de la règle

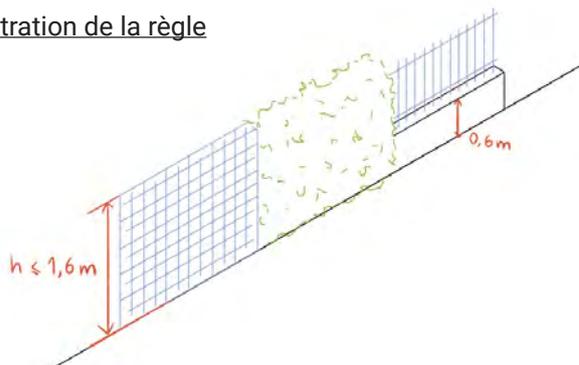
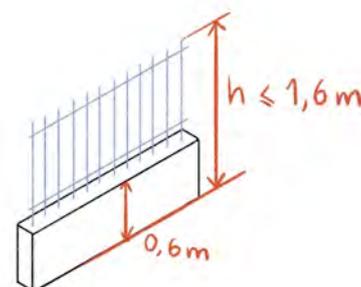


Illustration de la règle



Sur limites séparatives les clôtures doivent être constituées de haies vives, de grillages avec ou sans murs bahuts, et/ou de grilles. La hauteur du mur bahut est fixée à 0,60 mètre par rapport au sol naturel.

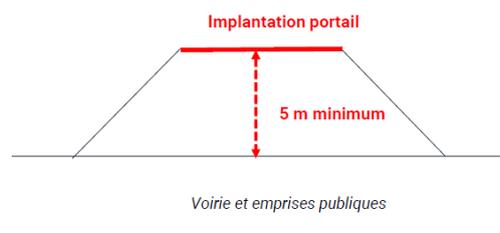
Dans les secteurs soumis à risque inondation et/ou à risque de ruissellement, la construction de murs bahuts en limites séparatives est interdite.

La hauteur maximale des clôtures sur voie et sur limites séparatives sera 1,60 mètre ; hormis pour les routes départementales dans le cas de réalisation d'un mur plein de 1,80 mètre.

En aucun cas, elles ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres des rives des ruisseaux classés par arrêté préfectoral du 2/12/1960 annexé au présent règlement.

Les portails d'accès seront implantés en dehors et en retrait de la chaussée pour permettre le stationnement de véhicules.

Afin de ne pas gêner la circulation, un retrait de 5 mètres, en revêtement stable, doit être prévu pour le portail par rapport aux voies et emprises publiques.



### 6.2. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés d'essences locales (*se reporter à la liste des essences annexée au présent règlement*). Les aires de stationnement doivent être aménagées en évitant l'imperméabilisation totale de la surface concernée.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

La plantation d'arbres de haute tige est recommandée.

#### Éléments naturels et plantations

Les éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à préserver (*se reporter aux dispositions générales du présent règlement*). Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer. Toute destruction d'arbre devra faire l'objet d'un remplacement par deux arbres de haute tige.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, il est recommandé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées de plusieurs espèces buissonnantes (*se reporter à la liste des essences annexée au présent règlement*).

### 6.3. Aspect quantitatif du traitement des espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ; 30 % de la surface du terrain devra être traitée en espace libre non imperméabilisé et planté.

## PLU du Castellet - règlement écrit

Pour toute opération de construction comportant 10 logements ou plus, 10% au moins de la superficie du terrain (comptés dans l'ensemble des espaces verts) doivent être traités en espaces verts communs, le plus généralement d'un seul tenant.

De plus, il doit être aménagé des aires de jeux

- Pour toute opération de construction de 10 logements à 50 logements : 5 m<sup>2</sup> d'aire de jeux par logement
- Pour toute opération de construction au-delà de 50 logements : 3 m<sup>2</sup> d'aires de jeux par logement

De plus, il est demandé au minimum 2 arbres dont un de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

### Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

*Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.*

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

#### • Principe concernant les nouvelles constructions

Destinations/Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Logement	<p>Il est exigé au minimum <b>2 emplacements par logement</b></p> <p>Il est également exigé la création d'<b>une place visiteur par tranche de 5 logements</b> créés arrondie à l'entier supérieure.</p> <p>En référence à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, une seule place de stationnement est exigée pour les logements sociaux.</p>	<p>Pour toute opération visant à créer plus de 375 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou l'accueil de 5 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues.</p>
Hébergement	<p>Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.</p>	<p>Non réglementé.</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement devra s'adapter aux besoins de l'équipement.</p>	<p>Non réglementé.</p>

Toute opération aboutissant à la création de plus de 10 places de stationnement devra prévoir un emplacement PMR (Personne à Mobilité Réduite) de 5 x 3,30 mètres avec signalisation verticale et horizontale.

#### Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs est équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cet équipement est réalisé dans le respect des conditions prévues aux articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, et à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 dudit code.

### Pluralité de destinations

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

### En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques privées

#### 8.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Dans tous les cas, celle-ci ne peut être inférieure à 4 mètres de large.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

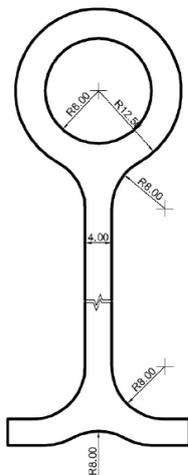
#### 8.2. Voirie

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

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie notamment. La largeur de la chaussée ne devra pas être inférieure à 4 mètres.

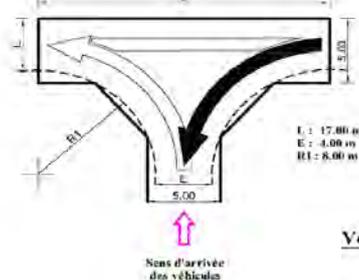
Aires de retournement permettant la manœuvre des véhicules de secours

Voie en impasse avec rond point en bout.

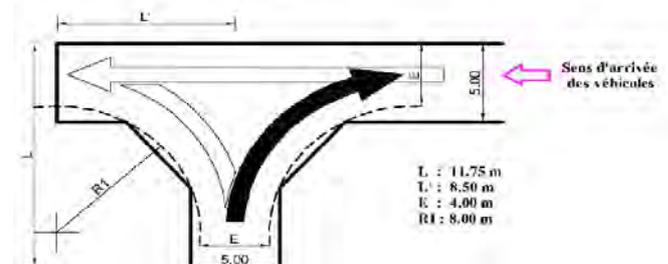


source : règlement du PPRIF

Voie en impasse en forme de T en bout.



Voie en impasse en forme de L en bout.



Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée (se reporter aux schémas ci-joints).

**Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux****9.1. Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**9.2. Assainissement - eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Dans le cas où le réseau n'existe pas encore, les constructions dont les eaux résiduaires peuvent être, avec ou sans pré-traitement, rejetées dans le milieu naturel, peuvent être autorisées, sous réserve que ces eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

Les eaux de recyclage du filtre de la piscine seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation ; les eaux de vidange après élimination des produits de traitement seront utilisées à des fins d'arrosage.

En cas de vidange de la piscine, l'eau ne devra pas s'écouler :

- ni sur la chaussée
- ni dans les propriétés voisines
- ni dans les fossés et ruisseaux

**9.3. Assainissement - eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées puis conduites dans le réseau collectif prévu à cet effet.

En aucun, elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

Les eaux de ruissellement créées par le projet seront conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs. Pour cela les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration adapté aux surfaces imperméabilisées. Un ratio de rétention de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisés est attendu sauf dans le cas d'élaboration d'un Dossier Loi sur l'Eau (DLE) qui définira la rétention à mettre en œuvre.

Il est exigé une vidange par infiltration de l'ouvrage en moins de 48 heures, sur la base de la fourniture de tests de perméabilité des sols. A défaut, une vidange maximale à hauteur de 5 l/s est autorisée dans le réseau public, s'il existe.

En cas de sous-sol, il est demandé l'aménagement d'un système de collecte et de vidange en point bas afin de ne pas engendrer des problèmes d'inondabilité du projet.

L'entretien des ouvrages est à la charge des propriétaires.

#### 9.4. Autres réseaux

Les réseaux divers de distribution (téléphone, électricité, etc.) doivent être souterrains.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/du projet.

#### 9.5. Collecte des déchets

Les projets devront respecter les règles prévues par la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume - compétente en la matière. Chaque fois que possible, les déchets devront être apportés aux points d'apport volontaire mis à disposition.

## ■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### Caractère de la zone

La zone 2AU correspond à un secteur insuffisamment desservi ou non desservi par les équipements publics et concerné par un risque feux de forêt fort (zone rouge du PPRIF) sur le hameau du Camp. Elle constitue une réserve foncière destinée à terme à accueillir un programme mixte (habitat/équipements/services). Elle est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°1).

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par une procédure d'évolution du PLU ainsi qu'à une évolution du PPRIF.

*- La zone 2AU est concernée par la présence d'un risque feux de forêt (zone rouge du PPRIF). Toutes constructions et occupations des sols sont soumises aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.*

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

#### Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Non réglementé.

#### Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Non réglementé.

#### Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

### SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

#### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

#### Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

**Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues**

Non réglementé.

**SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX****Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

Non réglementé.

**Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux**

Non réglementé.

## ■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUD

### Caractère de la zone

Les zones 2AUD correspondent à des secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et concernés par un risque feux de forêt fort (zone rouge du PPRIF) sur le hameau du Camp. Elles constituent des réserves foncières destinées à terme à accueillir des activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée par une procédure d'évolution du PLU ainsi qu'à une évolution du PPRIF.

*- La zone 2AUD est concernée par la présence d'un risque feux de forêt (zone rouge du PPRIF et d'un risque inondation (PPRi). Toutes constructions et occupations des sols sont soumises aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.*

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

#### Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Non réglementé.

#### Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Non réglementé.

#### Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

### SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

#### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

#### Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

**Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues**

Non réglementé.

**SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX****Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

Non réglementé.

**Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux**

Non réglementé.

■ ■ Partie 4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES (A)

## ■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elles sont destinées à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

A la date d'approbation du PLU, la zone A comprend également des habitations n'appartenant pas à une exploitation agricole pour lesquelles des évolutions et adaptations du bâti existant sont autorisées sous certaines conditions.

La zone A comprend 4 sous-secteurs :

- La zone AP : elle correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux paysagers ou environnementaux. Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes sont soumises à des prescriptions architecturales et paysagères strictes.

A l'instar de la zone A, la zone AP comprend également des constructions isolées existantes à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous conditions (extensions/annexes).

- La zone AS : elle correspond à des espaces agricoles présentant des enjeux paysagers et environnementaux très forts (corridors écologiques ; coupures agro-naturelles...). Afin de préserver ces secteurs, toute nouvelle construction est interdite. Une évolution strictement encadrée des constructions existantes est autorisée.

La zone AS comprend un sous-secteur AS\* correspondant au secteur du Camp pour lequel un assouplissement des règles est permis compte-tenu de l'éloignement du hameau aux principales exploitations existantes. Aussi, il est autorisé, dans ce secteur, les bâtiments liés au pastoralisme et au stockage de matériels indispensables à l'accueil de nouvelles activités agricoles ou au développement d'une exploitation. L'évolution des constructions d'habitations existantes est également autorisée comme dans l'ensemble des zones A.

- La zone Aj : il s'agit d'un sous-secteur de la zone A destiné à l'accueil de jardins partagés et/ou familiaux ou d'activités favorisant la préservation de l'environnement et des paysages. Seules les constructions en lien avec la vocation de la zone sont autorisées.

- La zone At : il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité autorisant un projet expérimental orienté vers la transition écologique (formation au compostage, jardin partagé collectif...) et le slow tourisme. Seules les constructions en lien avec la vocation de la zone sont autorisées.

Plusieurs zones agricoles sont concernées par des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable (servitude AS1). Aussi, des indices «r» et «e» sont ajoutées sur certaines zones (ex : APe ; APr...Etc) afin d'indiquer que ces zones sont concernées par le périmètre de protection «rapproché» (r) ou «éloigné» (e).

*- La zone A est concernée par la présence d'un risque incendie de forêt (PPRIF) ; un risque inondation (PPRi), un risque de ruissellement; un risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen) et par un risque de mouvement de terrain. Toutes constructions et occupations des sols sont soumises aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.*

Le règlement graphique distingue :

- Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application des articles L.151-19 . Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

- Des Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

- Des éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières

visant à préserver leur caractère traditionnel, à favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement

- Des bâtiments susceptibles de changer de destination en application de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme. Se reporter à la liste annexée au présent règlement.

- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

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

### **Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillements ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules
- Les carrières.

**Concernant les zones A et AP :** A l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2, les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites:

- Les habitations ;
- Les commerces et activités de services ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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

**Concernant les zones AP, AS, AS\*, Aa et Aj :** toutes les destinations et sous-destinations sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

**Concernant les secteurs concernés par la présence d'un périmètre de captage d'alimentation en eau potable** (zones Ae, Ar, APe et APr) : se reporter aux servitudes d'utilité publique (AS1) annexées au PLU

**Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :** la démolition ou le défrichement de ces éléments sont soumis à déclaration préalable. (Se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement)

### **Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

#### **Concernant la zone A et AP :**

#### **Règles relatives aux activités agricoles :**

a) A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe du présent règlement) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que leurs annexes, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 250 m<sup>2</sup> (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- 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.

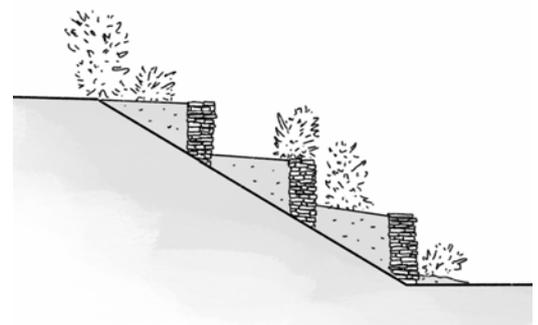
*b) A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :*

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

Les restanques existantes seront, chaque fois que possible, maintenues et entretenues. Une attention particulière sera portée aux restanques existantes situées en-dessous du village perché (enjeux paysagers).

Illustration de la règle



### Règles relatives aux activités autres qu'agricoles :

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

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

*d) A condition qu'ils soient désignés par le document d'urbanisme et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme:*

- Sont autorisés, le changement de destination des bâtiments désignés en annexe du présent règlement.

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

f) Est admise la restauration/reconstruction de cabanons de vignes sous réserve de respecter la fonction, les caractéristiques architecturales traditionnelles, les matériaux d'origine et que ces travaux n'entraînent ni la création de logements, ni une extension de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.

**Règles relatives aux possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation existants n'appartenant pas à une exploitation agricole :**

g) Est admise l'extension des bâtiments d'habitation existants dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- que la construction existante ait une existante légale et une sur une surface de plancher initiale au moins égale à 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU ;
- que l'extension n'ait pas pour objet de porter la surface de plancher finale, extension comprise, à plus de 250 m<sup>2</sup>.

Il est autorisé une seule extension sur une même unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU.

h) Sont admises les annexes des bâtiments d'habitation existants (*hors piscine - se référer au* i) dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- que la superficie totale et cumulée des annexes n'excède pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres du bâti d'habitation existante.

i) Sont admises les piscine et bassins d'agrément, en lien avec des bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces derniers ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les locaux techniques de piscines sont limités à 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les pool-house seront ouverts au moins sur l'une des deux façades principales (les plus longues).

**Concernant les zones AS et AS\* :**

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

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

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

c) Est admise la restauration/reconstruction de cabanons et cabanes de vignes sous réserve de respecter les caractéristiques architecturales traditionnelles et que ces travaux n'entraînent pas la création de logements.

**Règles relatives aux possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation existants n'appartenant pas à une exploitation agricole :**

d) Est admise l'extension des bâtiments d'habitation existants dès lors que cette extension

ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- que la construction existante ait une existante légale et une surface de plancher initiale au moins égale à 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU ;
- que l'extension n'ait pas pour objet de porter la surface de plancher finale, extension comprise, à plus de 250 m<sup>2</sup>.

Il est autorisé une seule extension sur une même unité foncière.

e) Sont admises les annexes des bâtiments d'habitation existants (*hors piscine - se référer au f)* dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- que la superficie totale et cumulée des annexes n'excède pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres du bâti d'habitation existante.

f) Sont admises les piscine et bassins d'agrément, en lien avec des bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces derniers ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les locaux techniques de piscines sont limités à 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les pool-house seront ouverts au moins sur l'une des deux façades principales (les plus longues).

#### **Concernant la zone AS\* uniquement :**

*A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe du présent règlement) et en respectant le caractère de la zone :*

- Les bâtiments liés aux activités de pastoralisme ;
- Les bâtiments de stockage de matériels agricoles indispensables à l'installation de nouvelles activités agricoles (nouvelles exploitations ou développement d'une exploitation existante).

#### **Concernant la zone Aj :**

A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisés :

- Les constructions en lien avec les activités de cette zone sous réserve qu'elles n'excèdent pas 5% d'emprise au sol par unité foncière.

#### **Concernant la zone At :**

A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisés :

- La construction d'un hangar agricole destiné au stockage du matériel d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> ;
- La construction d'un hangar à compost d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> ;
- La construction d'une salle d'accueil et de formation d'une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup> ;
- L'accueil de 5 unités d'hébergement comprises entre 25 et 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Prise en compte des divers risques et nuisance :** au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 7 à 10 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

### **Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article 4 : Volumétrie et implantations des constructions**

#### 4.1. Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc recommandé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions.

Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démoli, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques

**Dans les zones AP et AS :** Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains – ni déblais, ni remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées, en particulier pour les terrains en déclivité ou en restanques.

On choisira l'implantation des bâtiments et des piscines en limitant au maximum les terrassements et en privilégiant des constructions qui s'adaptent au terrain (niveaux décalés en gradins).

#### Mouvements de sol et talus :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

#### Composition des talus :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.

Les talus doivent être plantés.

#### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

##### Principe

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

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A50,
- 5 mètres des autres voies et emprises publiques ou privées

### Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Pour les bâtiments d'exploitation agricole ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics
- En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante antérieure à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

### 4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles édictées s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette *mais également aux limites des terrains issus de division* (lotissement, permis de construire valant division...).

Les constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 10 mètres.

#### Concernant les bâtiments annexes et piscines autorisées sous conditions à l'article 2 :

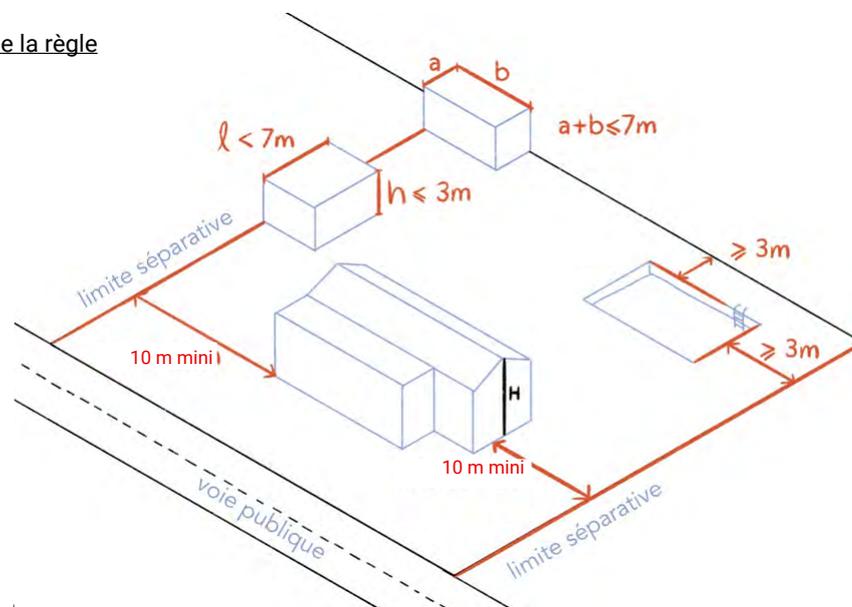
- Les piscines doivent être implantées en respectant une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives comptée à partir de l'aplomb du bassin.
- Les terrasses et decks doivent être implantés en respectant une distance de 2 mètres minimum des limites séparatives.
- Les autres annexes peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que la hauteur de la construction n'excède pas 3 mètres et que la longueur du bâtiment implanté en mitoyenneté soit inférieure à 7 mètres (en une seule fois et sur une seule limite). Si le bâtiment se trouve dans un coin, la longueur peut être mesurée le long des deux limites, mais n'excédera pas 7 mètres au total cumulé.

#### Exceptions :

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics
- En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante antérieure à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

Illustration de la règle



#### 4.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

##### Principe :

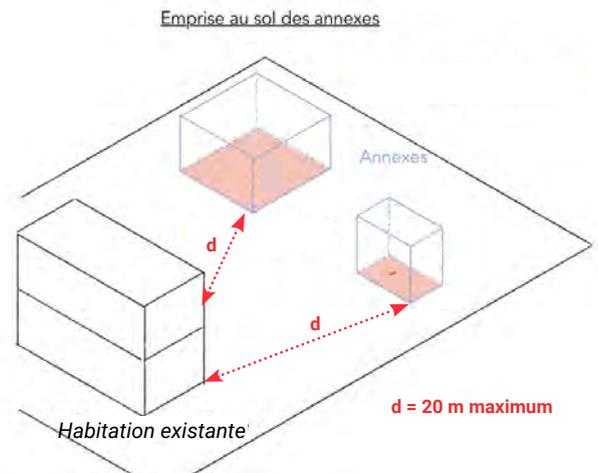
Concernant les annexes des habitations existantes non liées à une exploitation agricole : elles doivent obligatoirement s'implanter à une distance de 20 mètres maximum du point de l'habitation existante le plus proche.

##### Exceptions :

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### Illustration de la règle



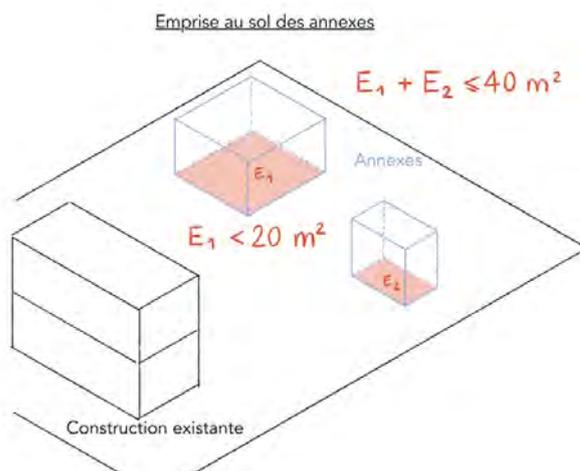
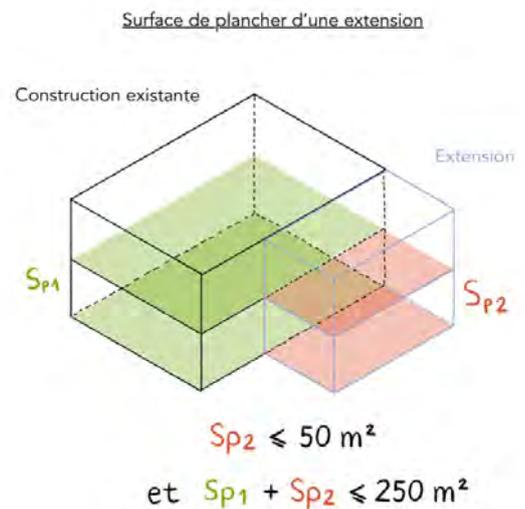
#### 4.5. Emprise au sol des constructions

**Concernant les zones A; AP et AS :** À l'exception des évolutions des constructions à vocation d'habitation existante, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

**Concernant les évolutions (annexes et extensions) des constructions à vocation d'habitation existante non liées à une exploitation agricole :**

a) l'extension autorisée à l'article 2 doit obligatoirement :

- Être inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Ne pas conduire à porter la surface de plancher finale (existant + extension) à plus de 250 m<sup>2</sup>.



b) les annexes autorisées à l'article 2 doivent obligatoirement être inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Dans tous les cas, la superficie totale et cumulée des annexes d'une unité foncière ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;

c) Les locaux techniques des piscines d'une part et les abris de jardins réalisés en constructions non traditionnelle (matériaux légers) d'autre part ne doivent pas excéder 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ils sont pris en compte dans le calcul des emprises au sol des annexes.

**Concernant la zone Aj :** L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à 5% de l'unité foncière.

**Concernant la zone At :** L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à :

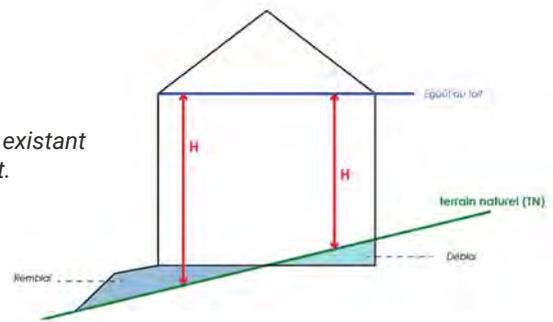
- 50 m<sup>2</sup> pour le hangar agricole de stockage
- 20 m<sup>2</sup> pour le hangar à compost
- 100 m<sup>2</sup> pour la salle d'accueil et de formation
- 180 m<sup>2</sup> maximum pour le total des 5 unités d'hébergement (entre 25 et 60 m<sup>2</sup> maximum par unité d'hébergement).

#### 4.6. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout des façades au sol existant jusqu'à l'égoût du toit. Se reporter au lexique annexé au présent règlement.

##### **Principe :**

##### **Concernant l'ensemble des zones à l'exception de la zone Aj, At et AS\* :**



La hauteur des nouvelles constructions autorisées à l'article 2 ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des extensions autorisées à l'article 2 ne doit pas dépasser celle de la construction existante.

En cas de surélévation d'un bâtiment existant, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes autorisés à l'article 2 ne doit pas excéder 3,50 mètres.

##### Concernant les zones Aj, At et AS\* :

La hauteur des bâtiments autorisés à l'article 2 ne doit pas excéder 3,50 mètres.

##### **Exceptions :**

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

Une hauteur différente pourra être admise pour les nouveaux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur supérieure, sans toutefois excéder 9 mètres.

### **Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).*

#### 5.1. Aspect extérieur des constructions

L'aspect extérieur des constructions et bâtiments, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords

devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le paysage agricole.

#### **Dans les zone AP et AS :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'insertion harmonieuse dans le site.

Les aires de stockage sont interdites à l'extérieur, elles devront être intégrées dans le bâti.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

Les volumes où ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage

#### • Couleurs

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et respecter la palette chromatique de la commune annexée au présent règlement.

#### • Toiture

##### Concernant les bâtiments agricoles :

Les toitures seront simples, généralement à pentes opposées.

##### Concernant les bâtiments autres qu'agricoles :

La toiture principale de la construction doit être à deux ou quatre pans. Les trois pans sont tolérés pour des décrochés ou jonctions de façade.

Les toits à un pan peuvent être envisagés pour les annexes.

La pente de la toiture doit être comprise entre 27% et 35% et être dans l'esprit des toitures des constructions avoisinantes.

Des toitures terrasses pourront être autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 20% de l'emprise au sol projetée ou en lien entre deux bâtis. Elles seront traitées avec des matériaux de qualité ou devront être végétalisées.

##### Concernant l'ensemble des bâtiments :

Les locaux techniques et tout appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Les tuiles doivent être de type « canal » ou rondes, et tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire. Concernant ce point, les panneaux photovoltaïques sont possibles mais doivent être le moins visibles possibles depuis

les cônes de vue et l'espace public. Ils ne doivent en aucun cas couvrir l'ensemble de la surface du bâtiment.

En cas de réfection ou de reconstruction partielle de toitures, les bâtiments initialement couverts de tuiles plates peuvent être couverts à l'identique.

En cas de reconstruction totale de la toiture, cette dernière devra obligatoirement être réalisée en tuiles d'aspect rond (canal vieilli ou romane) - couleur terre cuite vieillie.

Les souches de cheminées ou conduits divers devront être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

#### • Façades

Les façades doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs...). Les matériaux légers de type bardage sont interdits.

Les éléments fonctionnels ou décoratifs : cheminées, escaliers extérieurs, loggias, balcons.... seront simples et de caractère traditionnel local.

#### • Ouverture

Concernant les bâtiments d'habitation : les ouvertures (hors baies vitrées) doivent être plus hautes que larges, à l'exception des œils de bœufs qui sont autorisés.

Dans la zone AP spécifiquement :

La pierre sèche sera privilégiée pour les murets et éléments décoratifs.

Les volets en bois ou en aluminium sont à privilégier.

D'une manière générale on veillera particulièrement à une meilleure continuité entre le paysage à dominante végétale et le paysage construit.

Les travaux affectant les constructions existantes (agricoles ou non), qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissements devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

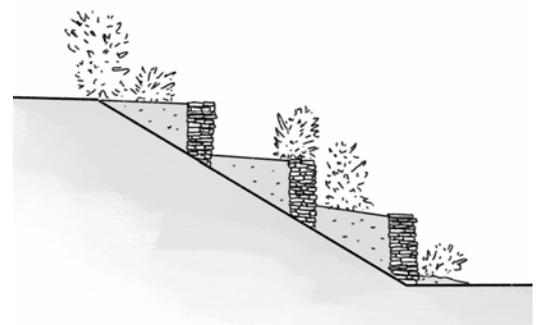
La longueur des bâtiments ne doit pas excéder 30 mètres.

#### • Antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

#### • Murs de soutènement :

Dans les zones AP et AS uniquement : Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.



Ils devront être construits en escaliers permettant la plantation en pied de mur.

L'implantation de la construction devra respecter un recul égal à la hauteur totale du mur de soutènement afin d'éviter un effet de paroi minérale.

• Divers :

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

### 5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les toitures pourront intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette implantation devra être soignée.

• Concernant les bâtiments agricoles :

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire.

Les panneaux photovoltaïques devront être le moins visibles possibles depuis les cônes de vue et l'espace public. Ils ne doivent en aucun cas couvrir l'ensemble de la surface du bâtiment.

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

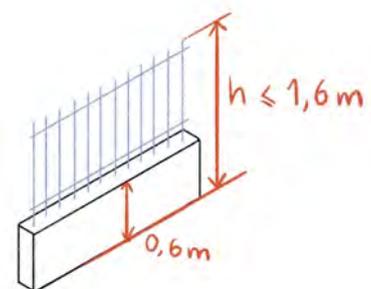
### 6.1. Clôtures

• Concernant les clôtures agricoles : elles devront être discrètes et permettre le passage de la petite faune et faciliter l'écoulement des eaux pluviales.  
La hauteur est limitée à 2 mètres maximum.

• Concernant les autres clôtures (autres qu'agricoles) :

Les clôtures sur l'alignement des voiries publiques ou privées doivent comporter un mur bahut dont la hauteur est fixée à 0,60 mètre par rapport au sol naturel. Sur ce mur peuvent être disposés des grilles, grillages ou dispositifs ajourés.

Illustration de la règle

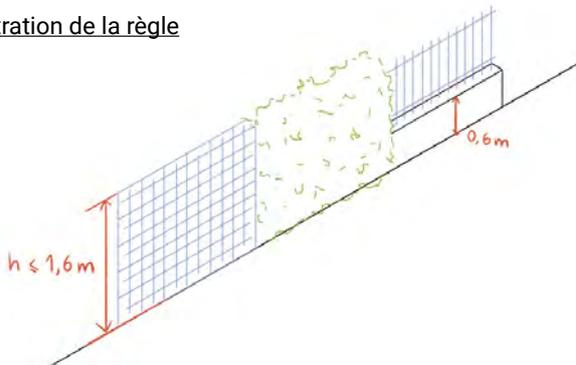


Dans le cas des routes départementales : les clôtures sur voiries pourront être constituées d'un mur plein enduit double face, frottassé fin, dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

La couleur des clôtures devra respecter la palette chromatique annexée au présent règlement.

Les murs bahut ou murs pleins devront suivre la pente du terrain et comporter des orifices permettant l'écoulement des eaux de pluie.

Illustration de la règle



*Sur les limites séparatives* : les clôtures doivent être constituées de haies vives, de grillages avec ou sans murs bahuts, et/ou de grilles. La hauteur du mur bahut est fixée à 0,60 mètre par rapport au sol naturel.

Dans les secteurs soumis à risque inondation et/ou à risque de ruissellement, la construction de murs bahuts en limites séparatives est interdites.

Lorsque la clôture s'inscrit à proximité de murs en pierre sèche, il pourra être imposé d'utiliser le même type de construction afin de rechercher un aspect similaire.

Dans la zone AP : les murs en pierre sèche sont à privilégier.

### 6.2. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

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

#### Éléments naturels et plantations

Les éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à préserver (*se reporter aux dispositions générales du présent règlement*). Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer. Toute destruction d'arbre devra faire l'objet d'un remplacement par deux arbres de haute tige.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, il est recommandé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées de plusieurs espèces buissonnantes (*se reporter à la liste des essences annexée au présent règlement*).

#### **Dans les zones AP et AS :**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations d'arbres de haute tige d'essences locales. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés et plantés d'arbustes constitués d'essences locales.

### 6.3. Aspect quantitatif du traitement des espaces libres

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**Dans les zones AP et AS :** La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres ou espaces cultivés) dans la proportion d'au moins 40 %, qui auront comme fonction d'intégrer au maximum le bâti dans son environnement. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie.

## **Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ainsi que le stationnement des véhicules lié à l'activité agricole doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toute construction nouvelle d'habitation doit disposer, à minima, de 2 places de stationnement.

### SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## **Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques privées**

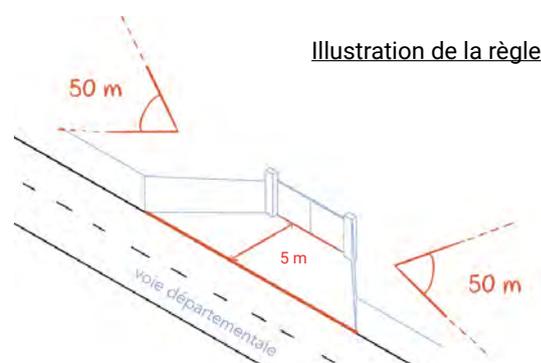
### 8.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque les accès se font à partir de routes départementales, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité sur la voie soit assurée sur une longueur de 50 mètres de part et d'autre de l'axe et que l'accès à partir du point de cet axe situé à 5 mètres en retrait de la limite de la voie.



La création de nouveaux accès directs sur les voies suivantes est interdite : RD 26, RD 66, RD 559 B, RD 82 sauf autorisation express des services départementaux.

## 8.2. Voirie

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

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie notamment.

S'agissant d'une nouvelle habitation, aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plateforme roulable d'une largeur inférieure à 4 mètres.

## **Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux**

### 9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

En l'absence d'impossibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre forage conformément aux prescriptions réglementaires, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, et que son débit soit suffisant.

### 9.2. Assainissement - eaux usées

Les constructions le nécessitant doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.

A l'intérieur des périmètres de protection rapproché ou éloigné portés au plan, le dispositif d'assainissement envisagé devra être conforme à la réglementation en vigueur et être soumis soit à l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène (si la servitude n'est pas instituée), soit au respect de l'arrêté instituant la servitude.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés, ruisseaux ou autres réseaux superficiels est interdite.

### 9.3. Assainissement - eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément aux prescriptions des annexes sanitaires.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs appropriés sont imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

#### 9.4. Autres réseaux

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

#### 9.5. Collecte des déchets

Les projets devront respecter les règles prévues par la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume - compétente en la matière. Chaque fois que possible, les déchets devront être apportés aux points d'apport volontaire mis à disposition.

■ ■ Partie 5 :

DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES (N)

## ■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

La zone N recouvre la partie du territoire communal, équipé ou non, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages, et de la valeur du boisement.

A la date d'approbation du PLU, la zone N comprend également des habitations n'appartenant pas à une exploitation agricole pour lesquelles des évolutions et adaptations du bâti existant sont autorisées sous certaines conditions.

La zone N comprend 7 sous-secteurs :

- La zone Nco : elle correspond aux secteurs naturels présentant de forts enjeux environnementaux. Il s'agit notamment des boisements situés au Nord de la commune (La Roche Redonne ; les Barres de Castillon et du Castellet) ainsi qu'au Gros Cerveau (partie Sud de la commune). Cette zone est inconstructible.

- La zone NL : elle correspond à un secteur destiné à l'accueil d'activités de loisirs de plein air liés à la nature.

- La zone Nc : elle correspond aux secteurs à vocation de camping (secteur du Camp et du Castillon).

- La zone Na1 : elle correspond à un sous-secteur de la zone N autorisant les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes en particulier l'exploitation des carrières, des installations de traitement nécessaires à la valorisation des matériaux de carrières et les activités connexes type centrale d'enrobés ; centrale à béton ; centre de tri du BTP.

- La zone Na2 : elle correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) autorisant l'accueil d'équipements. Elle correspond au secteur «Thouron». *A noter que ce secteur est concerné par le périmètre de protection rapprochée et éloignée du captage Puis du Thouron (servitude AS1).*

- La zone Nh : elle correspond aux secteurs dans lesquels sont implantés les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL).

- La zone Neu : elle correspond à la station d'épuration (STEP) intercommunale située Chemin des Baumes.

Plusieurs zones naturelles sont concernées par des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable (servitude AS1). Aussi, des indices «r» et «e» sont ajoutées sur certaines zones (ex : Ne , Nr .... ) afin d'indiquer que ces zones sont concernées par le périmètre de protection «rapproché» (r) ou «éloigné» (e).

*- La zone N est concernée par la présence d'un risque incendie de forêt (PPRIF) ; un risque inondation (PPRi), un risque de ruissellement; un risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen) et par un risque de mouvement de terrain. Toutes constructions et occupations des sols sont soumises aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.*

Le règlement graphique distingue :

- *Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application des articles L.151-19 . Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.*

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

- *Des Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme*

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

- *Des éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à préserver leur caractère traditionnel, à favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti*

*ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.*

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement

*- Des bâtiments susceptibles de changer de destination en application de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme.*

Se reporter à la liste annexée au présent règlement.

*- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.*

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

### **Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillements ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules ;
- Les carrières.

Toutes les destinations et sous-destinations sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

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

**Concernant les secteurs concernés par la présence d'un périmètre de captage d'alimentation en eau potable (zones Nr et Ne) :** se reporter aux servitudes d'utilité publique (AS1) annexées au PLU

**Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :** la démolition ou le défrichement de ces éléments sont soumis à déclaration préalable. (Se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement)

### **Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

#### **Concernant la zone N :**

sous réserves de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont autorisés :

- Les exploitations forestières ;
- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément à la réglementation en vigueur et dans le respect des préconisations concernant les zones à risques ;
- La restauration/reconstruction de cabanons de vignes sous réserve de respecter la fonction, les

caractéristiques architecturales traditionnelles, les matériaux d'origine et que ces travaux n'entraînent pas ni la création de logements ni une extension de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.

- Le changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique en application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où il ne compromet pas le caractère agricole des environs, qu'il ne gêne pas une exploitation agricole, qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que le projet préserve les caractéristiques architecturales et patrimoniales dudit bâtiment ;

- L'extension des bâtiments d'habitation existants dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Être inférieure ou égale 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Que la construction existante ait une surface de plancher initiale au moins égale à 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU ;
- Que l'extension n'ait pas pour objet de porter la surface de plancher finale, extension comprise, à plus de 250 m<sup>2</sup>.

Il est autorisé une seule extension sur une même unité foncière.

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants (hors piscine) dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Être inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Que la superficie totale et cumulée des annexes n'excède pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres du bâti d'habitation existante.

- Les piscine et bassins d'agrément, en lien avec des bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces derniers ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les locaux techniques de piscines sont limités à 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les pool-house seront ouverts au moins sur l'une des deux façades principales (les plus longues).

#### **Concernant la zone Nco :**

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

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

#### **Concernant la zone Na1 :**

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et sous réserves de respecter les dispositions propres aux différentes zones de risques, sont autorisés :

- Les carrières, ballastières, gravières et dépôts de matériaux;
- Les installations fixes ou mobiles strictement nécessaires ou liées à l'exploitation des carrières, aux stockages d'inertes et aux activités de tri ;
- Les dépôts de matériaux du BTP ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Une obligation de remise en état après exploitation est attendue selon les échéances fixées par les autorisations d'exploitation.

#### **Concernant la zone Na2 :**

Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagères des sites et sous réserves de respecter les dispositions propres aux différentes zones de risques et au périmètre de protection des captages d'eau

potable, sont autorisés :

- l'extension des constructions existantes ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.

#### **Concernant la zone Nc :**

Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et sous réserves de respecter les dispositions propres aux différentes zones de risques, sont autorisés :

- Les aires de jeux et de sports ;
- L'hébergement hôtelier et touristique selon le réglementation propre au camping ;

#### **Concernant la zone NL :**

Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et sous réserves de respecter les dispositions propres aux différentes zones de risques, sont autorisés :

- Les activités de loisirs de plein air ; -
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Concernant la zone Nh :**

Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et sous réserves de respecter les dispositions propres aux différentes zones de risques, sont autorisés :

- Les constructions et aménagements autorisées dans le cadre de la législation d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)

#### **Concernant la zone Neu :**

Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et sous réserves de respecter les dispositions propres aux différentes zones de risques, sont autorisés :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.

**Prise en compte des divers risques et nuisance** : au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 7 à 10 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

### **Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé.

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1. Volumétrie des constructions**

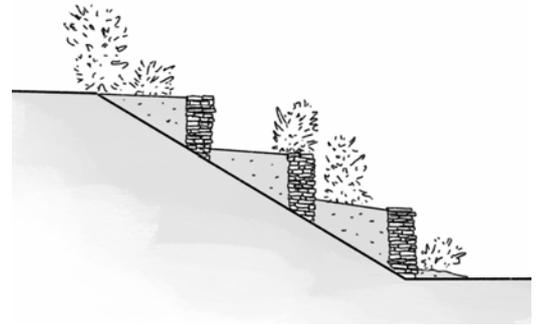
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être

déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible. Des prescriptions pourront être exigées à ce sujet en fonction du projet.

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc recommandé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions.

Les restanques existantes seront, chaque fois que possible, maintenues et entretenues. Une attention particulière sera portée aux restanques existantes situées en-dessous du village perché (enjeux paysagers).



Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démolie, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

On choisira l'implantation des bâtiments et des piscines en limitant au maximum les terrassements et en privilégiant des constructions qui s'adaptent au terrain (niveaux décalés en gradins).

#### Mouvements de sol et talus :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

#### Composition des talus :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.

Les talus doivent être plantés.

Les talus de remblais sont interdits. Seules sont autorisées la reconstitution de restanques sur une hauteur totale maximale de 4 mètres et dont chaque murs sont d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, avec une largeur minimale entre les murs égale à 1 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés.

Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre sèche ou parement pierre enduits dans des tons « pierre » de la couleur du site.

### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

#### Principe :

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

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A50,
- 5 mètres des autres voies et emprises publiques ou privées.

Exceptions :

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Pour les bâtiments d'exploitation forestière ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante antérieure à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**• Concernant l'ensemble des zones à l'exception du sous-secteur Nh :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.

Concernant les bâtiments annexes et piscines autorisées sous conditions à l'article 2 :

- Les piscines doivent être implantées en respectant une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives comptée à partir de l'aplomb du bassin.
- Les terrasses et decks doivent être implantés en respectant une distance de 2 mètres minimum des limites séparatives.
- Les autres annexes peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que la hauteur de la construction n'excède pas 3 mètres et que la longueur du bâtiment implanté en mitoyenneté soit inférieure à 7 mètres (en une seule fois et sur une seule limite). Si le bâtiment se trouve dans un coin, la longueur peut être mesurée le long des deux limites, mais n'excédera pas 7 mètres au total cumulé.

**• Concernant le sous-secteurs Nh :** Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative d'enceinte des PRL soit au moins égale à 10 mètres. Chaque HLL devra obligatoirement respecter une marge d'isolement de 1 mètre par rapport aux limites séparatives entre lots soit 2 mètres entre HLL.

Exceptions :

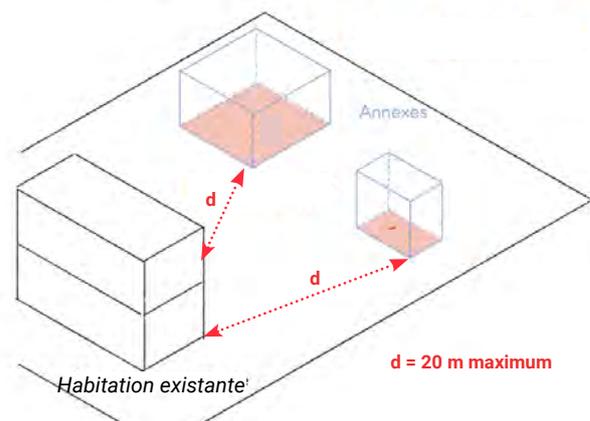
Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics
- En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante antérieure à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

4.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Concernant les annexes des habitations existantes : elles doivent obligatoirement s'implanter à une distance de 20 mètres maximum du point de l'habitation existante le plus proche.

Illustration de la règle

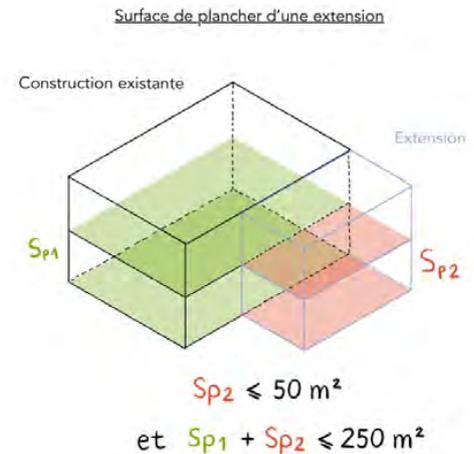
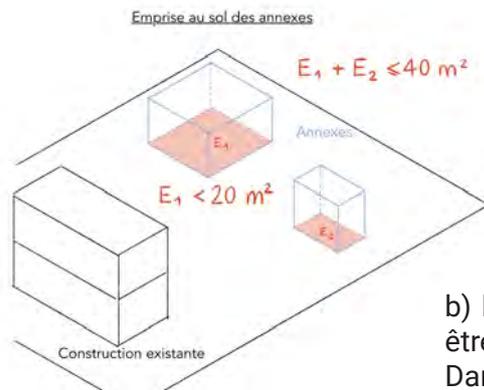


#### 4.5. Emprise au sol des constructions

• **Concernant les zones N ; Ne ; Nr** : À l'exception des évolutions des constructions à vocation d'habitation existante, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

#### Concernant les évolutions (annexes et extensions) des constructions à vocation d'habitation existante:

- a) l'extension autorisée à l'article 2 doit obligatoirement :
- Être inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Ne pas conduire à porter la surface de plancher finale (existant + extension) à plus de 250 m<sup>2</sup>.



- b) les annexes autorisées à l'article 2 doivent obligatoirement être inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Dans tous les cas, la superficie totale et cumulée des annexes d'une unité foncière ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;

c) Les locaux techniques des piscines d'une part et les abris de jardins réalisés en constructions non traditionnelle (matériaux légers) d'autre part ne doivent pas excéder 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ils sont pris en compte dans le calcul des emprises au sol des annexes.

• **Concernant les zones Nco ; Neu ; Na1 ; NL ; Nc** : non réglementée

• **Concernant la zone Na2** : l'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à 10% de l'unité foncière.

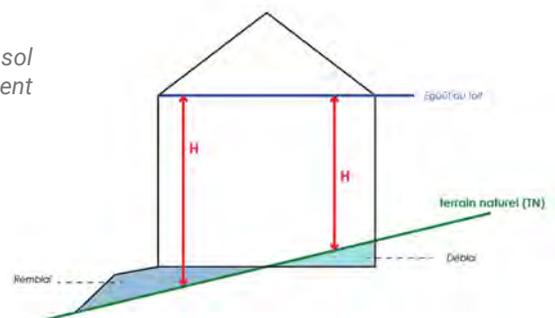
• **Concernant la zone Nh** : à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol de tous les ouvrages réalisés sur les lots (surfaces cumulées des HLL ; auvents ; terrasses couvertes ou découvertes si la hauteur par rapport au sol naturel excède 0,60 mètre ; abris de jardin ...etc.) est limitée à 20% de la surface du lot avec un maximum de 40 m<sup>2</sup> pour l'HLL et son annexe éventuelle quelque soit la superficie du lot.

#### 4.6. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades au sol existant jusqu'à l'égout du toit. Se reporter au lexique annexé au présent règlement.

La hauteur des nouvelles constructions autorisées à l'article 2 ne peut excéder 4 mètres.

La hauteur des extensions autorisées à l'article 2 ne doit pas dépasser celle de la construction existante.



En cas de surélévation d'un bâtiment d'habitation existant, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes autorisés à l'article 2 ne doit pas excéder 3,50 mètres.

#### Exceptions :

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Aux équipements d'infrastructures lorsque les caractéristiques techniques l'imposent ;
- Dans le cas de reconstruction ou restauration de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à 4 mètres.

### **Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).*

#### **5.1. Aspect extérieur des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'insertion harmonieuse dans le site.

Les aires de stockage sont interdites à l'extérieur.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

Les volumes ou ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage

#### • Couleur

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et respecter la palette chromatique de la commune annexée au présent règlement.

#### • Toiture

La toiture principale de la construction doit être à deux ou quatre pans. Les trois pans sont tolérés pour des décrochés ou jonctions de façade.

Les toits à un pan peuvent être envisagés pour les annexes.

La pente de la toiture doit être comprise entre 27% et 35% et être dans l'esprit des toitures des constructions avoisantes.

Des toitures terrasses pourront être autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 20% de

l'emprise au sol projetée ou en lien entre deux bâtis. Elles seront traitées avec des matériaux de qualité ou devront être végétalisées.

Les locaux techniques et tout appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Les tuiles doivent être de type « canal » ou rondes, et tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire. Concernant ce point, les panneaux photovoltaïques sont possibles mais doivent être le moins visibles possibles depuis les cônes de vue et l'espace public. Ils ne doivent en aucun cas couvrir l'ensemble de la surface du bâtiment.

En cas de réfection ou de reconstruction partielle de toitures, les bâtiments initialement couverts de tuiles plates peuvent être couverts à l'identique.

En cas de reconstruction totale de la toiture, cette dernière devra obligatoirement être réalisée en tuiles d'aspect rond (canal vieilli ou romane) - couleur terre cuite vieillie.

Les souches de cheminées ou conduits divers devront être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

En cas de réfection ou de reconstruction de toitures, les bâtiments initialement couverts de tuiles plates peuvent être couverts à l'identique.

#### • Façade

Les façades doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs...).

Les éléments fonctionnels ou décoratifs : cheminées, escaliers extérieurs, loggias, balcons.... seront simples et de caractère traditionnel local.

#### • Ouverture

*Concernant les bâtiments d'habitation* : les ouvertures (hors baies vitrées) doivent être plus hautes que larges, à l'exception des œils de bœufs qui sont autorisés.

#### • Divers

Le stockage à l'air libre de matériaux et de produits inflammables est interdit.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

### 5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les toitures pourront intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette implantation devra être soignée.

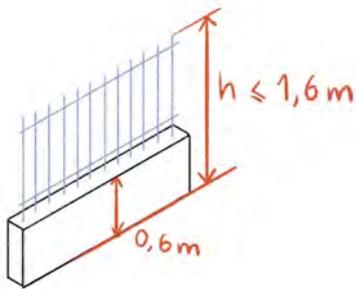
Les panneaux photovoltaïques sont possibles mais doivent être le moins visibles possibles depuis les cônes de vue et l'espace public. Ils ne doivent en aucun cas couvrir l'ensemble de la surface du bâtiment.

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 6.1. Clôtures

Les clôtures sur terrains naturels sont à éviter. Cependant, lorsqu'elles s'avèrent nécessaires pour des questions de sécurité ou d'usages du sol, elles sont tolérées à condition qu'elles ne nuisent pas au caractère esthétique de la zone, qu'elles respectent les servitudes de passage éventuelles et les cheminements existants et sous réserve d'être perméables à la petite faune.

Les clôtures relatives aux terrains supportant des maisons d'habitations sont tolérées selon les dispositions ci-dessous :



- Les clôtures sur l'alignement des voiries publiques ou privées doivent comporter un mur bahut dont la hauteur est fixée à 0,60 mètre par rapport au sol naturel. Sur ce mur peuvent être disposés des grilles, grillages ou dispositifs ajourés.

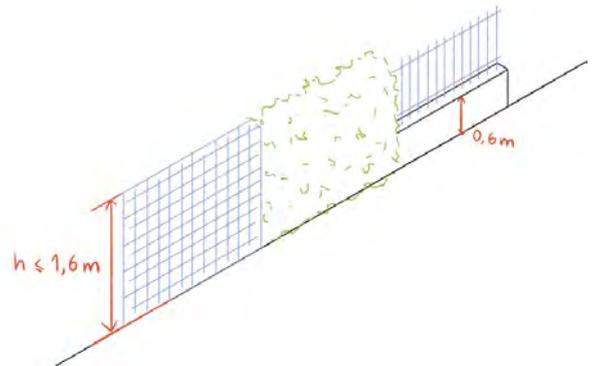
Dans le cas des routes départementales : les clôtures sur voiries pourront être constituées d'un mur plein enduit double face, frottassé fin, dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

La couleur des clôtures devra respecter la palette chromatique annexée au présent règlement.

Les murs bahut ou murs pleins devront suivre la pente du terrain et comporter des orifices permettant l'écoulement des eaux de pluie.

- Sur les limites séparatives : les clôtures doivent être constituées de haies vives, de grillages avec ou sans murs bahuts, et/ou de grilles. La hauteur du mur bahut est fixée à 0,60 mètre par rapport au sol naturel. Dans les secteurs soumis à risque inondation et/ou à risque de ruissellement, la construction de murs bahuts en limites séparatives est interdites.

Lorsque la clôture s'inscrit à proximité de murs en pierre sèche, il pourra être imposé d'utiliser le même type de construction afin de rechercher un aspect similaire.



Concernant la zone Nh : les parcelles du PRL seront clôturées le plus discrètement possible en grillage métallique d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures ne pourront en aucune manière comporter une partie maçonnée et devront laisser le libre écoulement des eaux pluviales.

Sur le pourtour du Domaine est installé une clôture d'une hauteur de 2 mètres en grillage métallique.

### 6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

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

### **Éléments naturels et plantations**

Les éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à préserver (se reporter aux dispositions générales du présent règlement). Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer. Toute destruction d'arbre devra faire l'objet d'un remplacement par deux arbres de haute tige.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, il est recommandé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées de plusieurs espèces buissonnantes (*se reporter à la liste des essences annexée au présent règlement*).

#### **Concernant les zones Nc et Nh :**

- 30 % au moins des terrains de camping, de caravanage ou des parcs résidentiels de loisirs doit être affecté à des aires de jeux où à des espaces verts.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les arbres et la végétation existants sur les terrains aménagés en parc résidentiel de loisirs, de camping et de stationnement de caravanes doivent être conservés. Les sujets détruits à l'occasion des travaux d'aménagement et de constructions doivent être remplacés à raison de 1 pour 1.

### **Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues**

*Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.*

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Concernant les zones Nc et Nh :** Pour les terrains aménagés en parc résidentiel de loisirs de camping et de stationnement de caravanes, il est demandé au moins une place par tente, par caravane et par habitation légère de loisirs.

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doit être traité avec plantations, à raison d'un arbre pour trois emplacements.

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

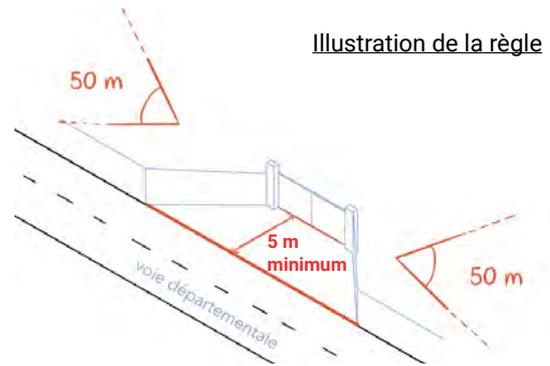
#### **8.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque les accès se font à partir de routes départementales, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité sur la voie soit assurée sur une longueur de 50 mètres de part et d'autre de l'axe et que l'accès à partir du point de cet axe situé à 5 mètres en retrait de la limite de la voie.



La création de nouveaux accès directs liés à des constructions sur les voies suivantes est interdite sur les RDN 8, RD 2, RD 26, RD 226 et RD 559B sauf autorisation express des services départementaux.

## 8.2. Voirie

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

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie notamment.

S'agissant d'une nouvelle habitation, aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plateforme roulable d'une largeur inférieure à 4 mètres.

## Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

### 9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

En l'absence d'impossibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre forage conformément aux prescriptions réglementaires, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, et que son débit soit suffisant.

### 9.2. Assainissement - eaux usées

Les constructions le nécessitant doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.

A l'intérieur des périmètres de protection rapproché ou éloigné portés au plan, le dispositif d'assainissement envisagé devra être conforme à la réglementation en vigueur et être soumis soit à l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène (si la servitude n'est pas instituée), soit au respect de l'arrêté instituant la servitude.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés, ruisseaux ou autres réseaux superficiels est interdite.

### 9.3. Assainissement - eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées seront par des canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet, ou à défaut, dirigés vers des dispositifs d'assainissement à la parcelle conformément au schéma directeur d'assainissement.

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### 9.4. Autres réseaux

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

### 9.5. Collecte des déchets

Les projets devront respecter les règles prévues par la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume - compétente en la matière. Chaque fois que possible, les déchets devront être apportés aux points d'apport volontaire mis à disposition.

## ■ ■ ANNEXES

## ■ ■ Annexe n°1 : Lexique

### Accès

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché suffisant pour accéder au terrain support de la construction.

### Acrotère

Un acrotère est un élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

### Affouillement

Creusement.

### Alignement

Il s'agit pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement, il s'agit de l'alignement futur.

Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés (ER) figurant en annexes du PLU.

### Annexes à l'habitation

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant, lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

### Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des 5 destinations différentes codifiées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.

*A noter : en zones A et N, le changement de destination des constructions est permis uniquement pour les bâtiments identifiés dans le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement.*

### Coupe et abattage d'arbres

Les termes de « coupe et abattage d'arbres » n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un

caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichements, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- Coupes rases suivies de régénération
- Substitution d'essences forestières

### Constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles

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

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

En zone agricole, peuvent être autorisées, sous réserve des dispositions propres à chaque zone et sous-secteurs de la zone A, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

*Exemple de pièces à fournir : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ... ; relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...); note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...*

### Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

### Corniche

Saillant couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

### Défrichement

Selon une définition du Conseil d'État « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui

inspirent celui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

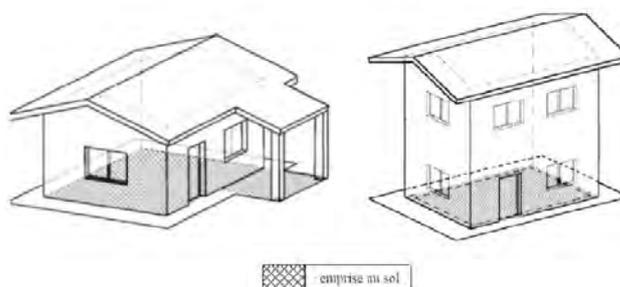
### Égout de toit

Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute de la gouttière ou d'un chéneau.

### Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

Ces dispositions ne concernent pas :

- Les parties enterrées de la construction
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 1 mètre maximum du terrain après travaux
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol
- Les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 1 mètre
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.

### Emprises publiques

Sont considérées comme emprises publiques tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

### Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

### Exhaussement

Action de surélever un terrain par ajout de terre.

### Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci.

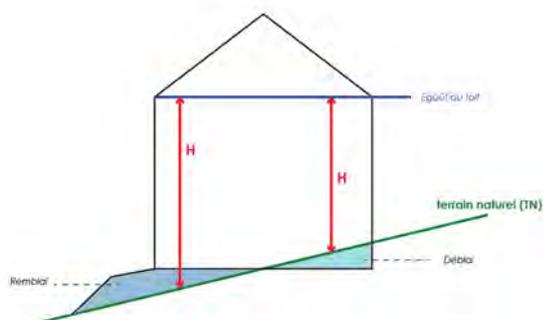
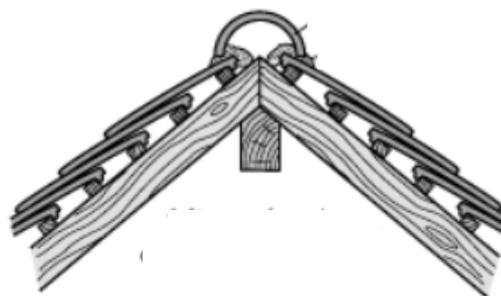
L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

### Gouttière

Canal situé à l'extrémité basse du pan de toit et destiné à recueillir les eaux de pluie.



### Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain se situant en pente, le point d'emprise de l'édifice situé au niveau le plus bas du sol naturel sera pris comme référence.

### Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

- Les limites latérales
- Les limites de fond de parcelle.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### Murs de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols de deux fonds riverains ne sont pas au même niveau.

Même si le mur a été édifié en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.

En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de corriger les inconvénients résultant de la configuration après apport de remblais.

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

### Piscine

Une piscine destinée à rester implanter plus de trois mois par an ou d'une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> et hauteur d'eau supérieure à 1 mètre est considérée comme une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières ; sauf dispositions spécifiques mentionnées dans le règlement de chaque zone.

Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin.

*Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance (article R421-2 du Code de l'Urbanisme).*

### Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique est autorisée, lorsqu'elle concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

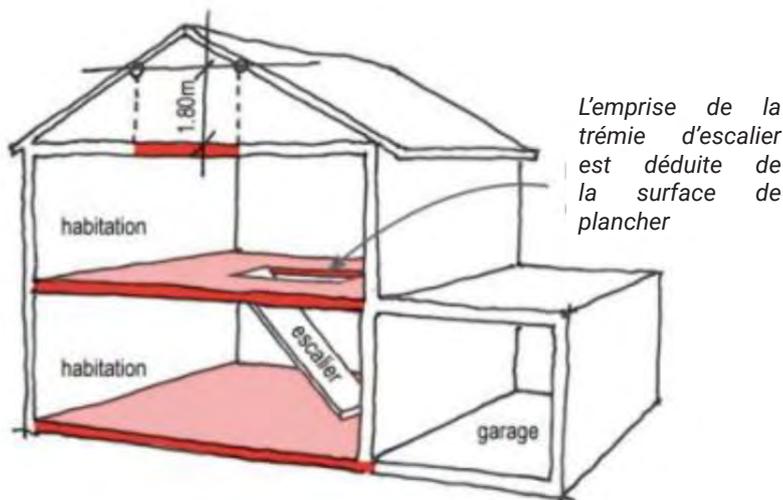
### Ripsisylve

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

### Surface de plancher

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;



- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### Surfaces imperméabilisées

Est considérée comme surface imperméabilisée toute surface qui ne laisse pas pénétrer les eaux de pluie. Sont donc comptées dans les surfaces imperméables toutes les constructions ; les piscines ; les terrasses ; les voies d'accès .... Etc.

Toutefois, les toitures, les aires de stationnement et les voies d'accès ne sont pas comptabilisées dans les surfaces imperméabilisées si elles sont végétalisées ou réalisées en matériaux perméables.

### Sol naturel

Il s'agit du sol existant à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant le terrain.

### Talus

Partie de terrain en pente inclinée, aménagée par des travaux de terrassement.

### Unité foncière

Parcelle ou regroupement de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, sur laquelle porte l'autorisation de construire ou d'occupation du sol.

### Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables ainsi que l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## **Annexe n°2 : Liste des éléments bâtis et paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Conformément à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.* »

**152 éléments bâtis ou paysagers, participant à l'identité communale, ont été identifiés sur le règlement graphique par le tramé suivant :**



En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme,

- La démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti/paysager repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir ;
- Le défrichage total ou partiel d'un élément paysager ou d'un ensemble de patrimoine paysager repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Les tableaux ci-après précisent la liste des éléments identifiés.

### Annexe n°3 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N

Le règlement graphique identifie 1 bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. La fiche ci-dessous présente ce dernier.

CD n°1	
Lieu-dit / Hameau	Route du Grand Vallat
Références cadastrales	Section B numéro 2 667
Nature du bâtiment	Ancienne habitation
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi depuis la RD626 « route du Grand Vallat »
Desserte par les réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
Incidences sur les espaces agricoles	Parcelle non exploitée (absence de vigne) et non concernée par l'AOC Bandol.
Incidences sur les espaces paysagers	Absence de périmètres naturalistes ou de zones humides  L'activité envisagée ne dénaturera pas la zone. Le bâtiment est situé au carrefour, en face de la cave coopérative de la Roque. Cette localisation se prête au changement de destination à vocation d'activités.
Objet du changement de destination	Permettre l'accueil d'une activité artisanale

## ■ ■ Annexe n°4 : Liste des essences végétales recommandées

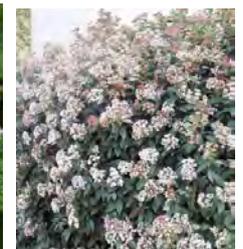
### Arbres

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*)
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable plane (*Acer platanoides*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne oxyphylle (*Fraxinus angustifolia*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Micocoulier de Provence (*Celtis australis*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Orme champêtre (*Ulmus minor*)
- Peuplier blanc (*Populus alba*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)



### Arbustes

- Argousier (*Hippophae rhamnoides*)
- Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Corroyère à feuilles de myrte (*Coriaria myrtifolia*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Laurier thym (*Viburnum tinus*)
- Laurier vrai (*Laurus nobilis*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)



### Herbacées

- Sureau hièble (*Sambucus ebulus*)

### Plantes lianescentes

- Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)
- Clématite des haies (*Clematis vitalba*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Lierre grimpant (*Hedera helix*)
- Ronce à feuille d'orme (*Rubus ulmifolius*)
- Ronce bleue (*Rubus caesius*)



## ■ ■ Annexe n°5 : Palette chromatique, clôtures, devantures et terrasses commerciales

Soucieuse de préserver le patrimoine, la qualité architecturale et paysagère de ses 5 hameaux, la commune a souhaité compléter le règlement du PLU par des règles relatives :

- à la palette chromatique à utiliser pour les façades, volets et portes des constructions ;
- aux aménagements des clôtures, devantures et terrasses commerciales.

Cette volonté s'inscrit dans le respect d'une part, du village médiéval qui bénéficie d'une protection au titre des monuments historiques, d'autre part de nos cœurs de hameaux et bastides typiques dispersés dans la campagne qui doivent conserver leur identité provençale et caractéristiques traditionnelles, enfin de nos zones pavillonnaires, qui, si elles révèlent un caractère plus contemporain, n'en doivent pas moins s'inscrire dans une cohérence urbaine d'ensemble.

La présente annexe a été réalisée grâce à l'accompagnement du CAUE Var (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) du Var à l'issue d'un diagnostic réalisé sur la commune au cours du 1er semestre 2022.

L'intégralité de ces travaux est accessible sur le site internet : [www// ville-le castellet.fr](http://www.ville-le-castellet.fr)

Le village médiéval faisant l'objet de protections patrimoniales au titre des sites inscrits, l'UDAP du Var (Architecte des Bâtiments de France) est, par ailleurs, amenée à donner son avis sur toute autorisation d'urbanisme dans le périmètre concerné et peut exiger ou proposer des prescriptions spécifiques.

### ■ En préambule

Toute intervention sur l'aspect extérieur des façades participe du paysage commun, de la qualité du cadre de vie et de l'identité du lieu. L'harmonie des façades dépend notamment du soin apporté à chaque élément qui les compose, ainsi que leur rapport les unes par rapport aux autres. L'harmonie, est différente de l'homogénéité.

L'enjeu patrimonial, la valeur immobilière, l'intérêt touristique sont également en question pour toute intervention sur l'aspect extérieur d'une construction.

Lorsque que l'on souhaite intervenir, rénover, entretenir sa façade : il est nécessaire de préserver les éléments et détails architecturaux anciens (même les plus modestes). Ils participent de la qualité architecturale, urbaine, paysagère, à l'identité d'un lieu et à son histoire.

En cours de rénovation il est souhaitable de chercher et restituer des traces chromatiques ou détails disparus.

Pour toutes interventions le choix des matériaux ou de l'équipement technique compte mais également le soin à sa mise en œuvre. Pour des raisons techniques selon la nature constructive du bâtiment certaines interventions sont possibles et d'autres à proscrire. Le pétitionnaire trouvera en fin d'annexe, des informations sur la fonction de l'enduit et des préconisations sur son utilisation particulièrement en bâti ancien.

### ■ Façades

Les façades, en particulier les couleurs, participent à la définition d'une ambiance et sont un facteur d'identification locale.

Les préconisations de couleurs proposées dans la présente palette chromatique ne sont pas arbitraires.

Elles sont issues des teintes que l'on trouve sur le territoire de la commune (socle géologique, roches et terres, végétations, traces chromatiques anciennes...).

Dans le village médiéval, pôles d'attraction du littoral ouest varois, le bâti souvent restauré a conservé ses caractéristiques simples. La recherche d'homogénéité et d'harmonie des couleurs est à rechercher. Les éléments de décor ancien sont à préserver (teinte des badigeons anciens, porte ancienne, encadrements, éléments de décoration spécifiques...). Ces traces anciennes permettent de ne pas perdre l'histoire de la ville et de ne pas banaliser les façades.

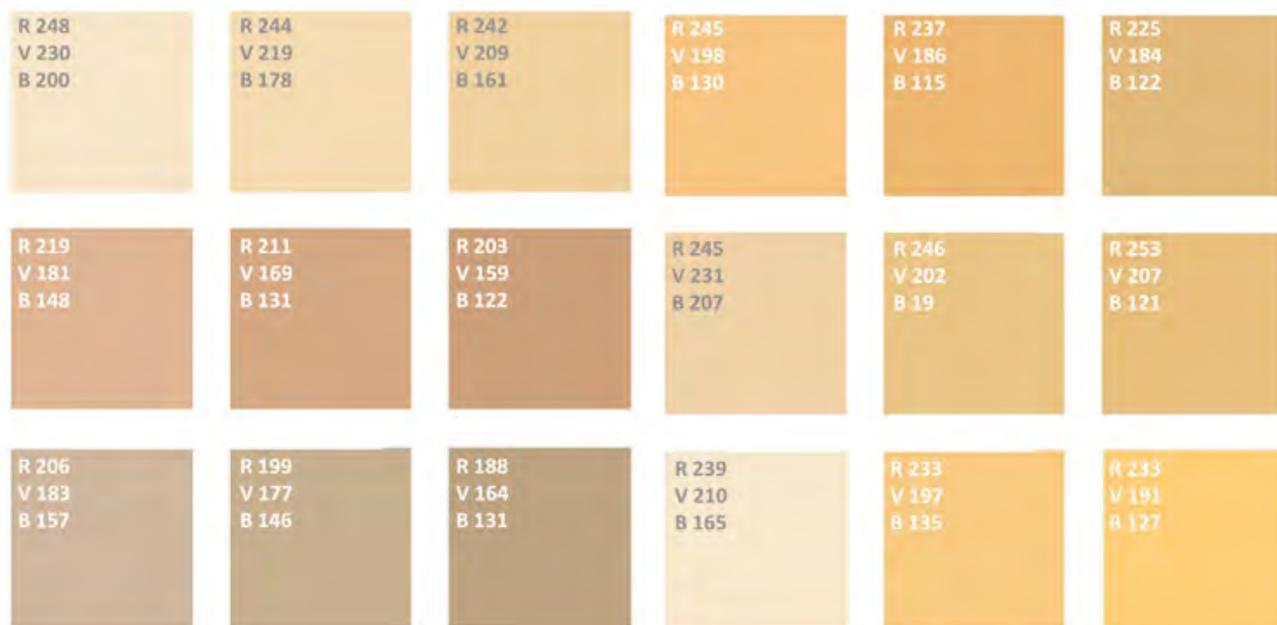
Un ravalement doit se faire avec une réflexion sur l'ensemble de la façade particulièrement dans le village médiéval mais également sur les autres secteurs.

La qualité des enduits est importante. Les placages de pierres non adaptés sont à éviter, les placages en imitation de pierre sont interdits dans le village médiéval et à éviter dans les autres secteurs.

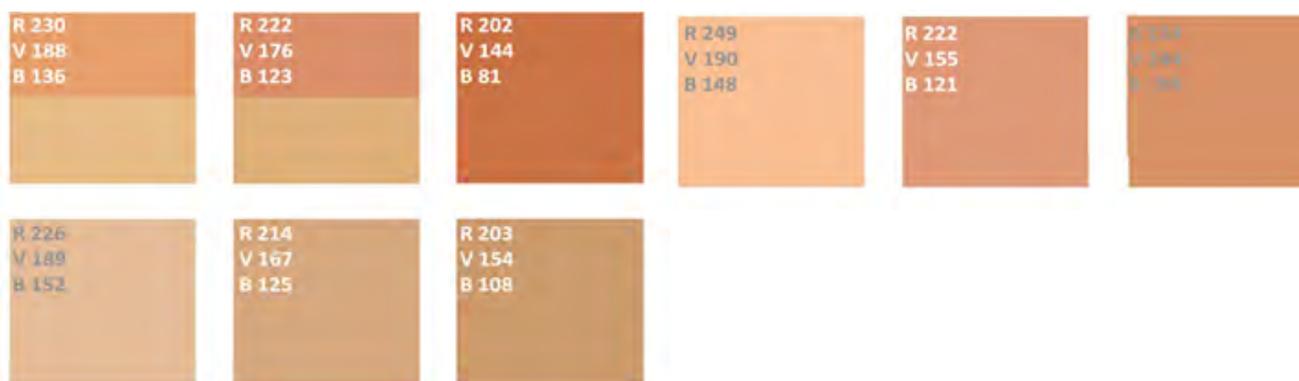
La palette de couleur ci-dessous est à respecter pour toutes nouvelles constructions et ravalements (y compris dans les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) de la commune). Les références sont données à titre indicatif ; les couleurs appliquées devront s'en approcher. Un nuancier de couleur est disponible au service Urbanisme.

Teintes « Terres »

Teintes « Ocres-Jaunes »



Teintes « Ocres-Rouges »



### Volets et portes

Les volets traditionnels à battants dans une façade, en plus de leur fonction de protection et de régulation des apports de lumière ont également le rôle d’animer une façade. Ils sont un élément à prendre en compte et à conserver dans le village médiéval et les cœurs de hameaux et à privilégier en cas de construction.

Ils sont en bois ou en aluminium. Le PVC est interdit au village médiéval et déconseillé dans les cœurs de hameaux.

Les volets roulants sont interdits au village médiéval, doivent être utilisés de façon adaptée en cœur de hameau (baie vitrée par exemple) et sont tolérés dans les zones pavillonnaires. Les coffres de volets en saillie sont interdits.

La palette chromatique ci-dessous concerne les volets battants et les portes. Des nuances sont possibles dans ces gammes de couleur (un nuancier est à disposition au service d’urbanisme). Le bois brut lasuré et le blanc sont également possible



### Clôtures

La qualité de notre environnement est liée à la préservation des espaces naturels ouverts. Lorsque dans les secteurs urbanisés les clôtures sont nécessaires elles doivent s’insérer le plus harmonieusement possible et conserver une cohérence avec les habitations environnantes surtout pour les parties visibles de l’espace public. Elles privilégient les haies à essences multiples, et évitent, chaque fois que possible, les brises vues et occultations en PVC ou matériaux synthétiques.

Les murets sont en pierres sèches ou en enduits et respectent les règles des différents zonages. Les grilles et portail sont en ferronnerie de couleur sombre ou en bois.

Le grillage est en maille souple.

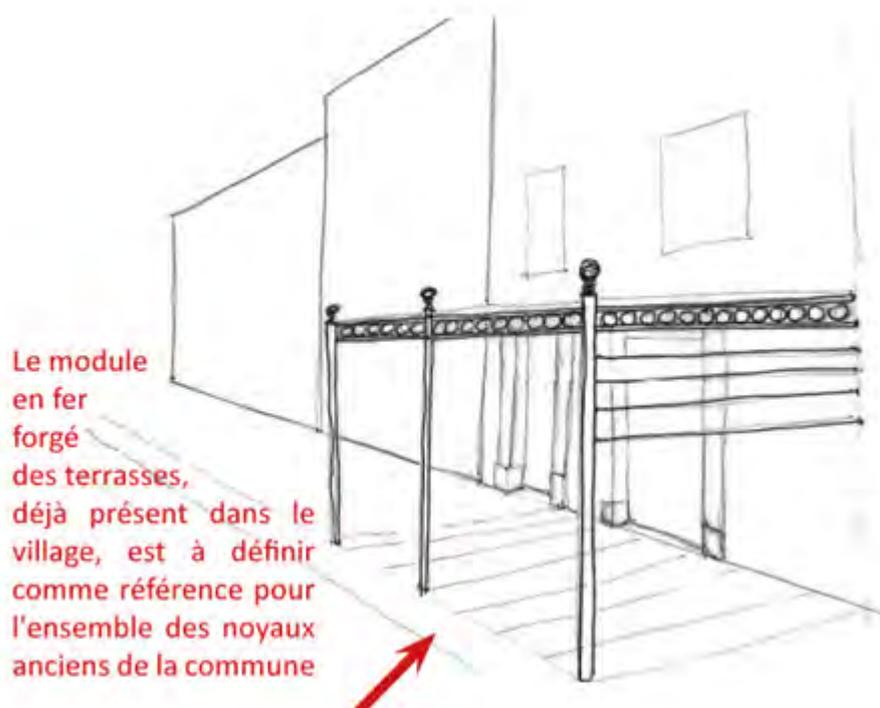
### ■ Aménagement des terrasses commerciales

L'installation des terrasses est positionnée parallèlement à la façade (sauf configuration particulière des lieux).

L'emprise autorisée est à respecter.

Les installations doivent être sobres. Le mobilier est impérativement installé à l'intérieur de l'emprise d'occupation. Il doit constituer un ensemble cohérent et de qualité. La délimitation entre terrasse et espace public doit être fluide et ne peut se traduire par une structure qui dénature les lieux et empêche la libre circulation des piétons.

Dans le cas d'auvent ou terrasse couverte, le module en fer forgé ou acier thermolaqué de couleur anthracite ou noir mate, léger dans son emprise est la référence (cf exemple ci-dessous).



Les parasols, lorsqu'ils sont utilisés seront de forme simple, en toile unie, sans mention publicitaire, repliable et amovible mais stable.

L'éclairage des terrasses devra rester discret et ne pas donner lieu à des câbles apparents.

Les terrasses commerciales sont majoritairement installées sur le domaine public. Dans ce cadre, elles font l'objet d'une convention avec la commune. Le respect des engagements pris dans ce cadre et une attention particulière aux respects des présentes préconisations sera portée à ces dernières notamment au moment du renouvellement des conventions.

## ■ Aménagement des devantures commerciales

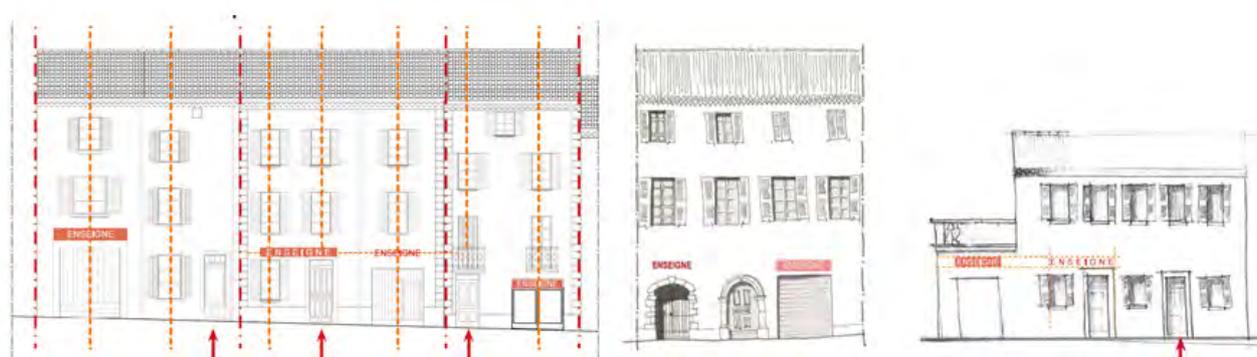
### Principes :

Les devantures commerciales ne doivent pas être conçues isolément mais par rapport à leur environnement.

La devanture doit respecter la composition de l'immeuble : le rythme de ses parties pleines et de ses ouvertures, afin de ne pas créer une rupture entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs. Elle doit respecter les alignements horizontaux et verticaux. Elle ne doit pas dénaturer le caractère de l'immeuble, ni masquer son architecture. Sa taille doit s'insérer de façon cohérente dans le bâti.

Le projet d'une devanture doit respecter la séparation entre les fonctions d'habitation et la fonction commerciale.

Le schéma ci-dessous permet d'expliquer ces principes :



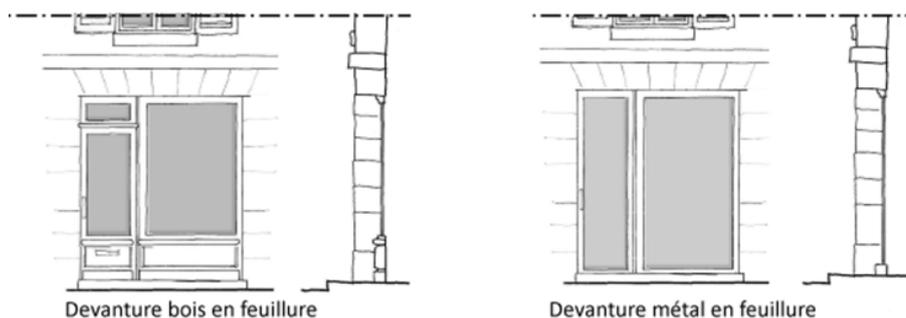
### Type de devantures :

Les devantures conserveront des caractéristiques simples et respectueuses de l'architecture du lieu. Les plus courantes et généralement les plus adaptées sont des devantures en feuillure (vitrine posée dans un châssis qui prend place dans une feuillure posée à l'intérieur du mur).

L'ensemble des menuiseries de la devanture est positionné au nu intérieur de la façade ou en respectant le même retrait que les fenêtres des étages. Dans certains cas, l'aménagement d'un retrait plus important sous forme de porche (notamment au village médiéval) peut se justifier.

Les matériaux et les couleurs seront choisis en harmonie avec la façade. Le bois, l'acier et éventuellement l'aluminium laqué sont recommandés ; le PVC est déconseillé et proscrit dans le village médiéval.

Lorsqu'il existe une pierre d'encadrement, celle-ci doit rester apparente et nettoyée ou remplacée par une pierre de provenance identique.



### Les systèmes de protection et de fermeture :

Au sein du village médiéval, les grilles de protection seront ajourées (grille à maille ou barreaux en fer forgé). Dans tous les cas, les systèmes de protection doivent s'intégrer harmonieusement (couleur et matériau dans la façade).

### L'éclairage :

Il est préférable que la source lumineuse provienne de l'intérieur de la vitrine.

Dans le cas où l'éclairage est extérieur, il doit être discret. Les panneaux lumineux sont interdits.

### Les stores :

D'une manière générale, les stores doivent autant que possible, se limiter à l'emprise de la vitrine. Ils doivent être en toile unie, repliables ou enroulés. Les coffrages ne doivent, si possible, pas être en saillie sur l'espace public.

## ■ Enseignes

Les enseignes, comme les devantures sont soumises à autorisation d'urbanisme (Déclaration Préalable). Une représentation graphique des projets d'enseignes envisagées ainsi qu'une insertion dans l'environnement devra y être jointe.

L'enseigne en bandeau (une seule enseigne en bandeau par commerce) doit être placée au rez-de-chaussée, en haut de l'ouverture du commerce.

Elle peut être :

- directement positionnée contre le mur de la façade, en lettres détachées ou sous forme de panneau imprimé
- appliquée sur le bandeau d'une devanture en applique
- inscrite sobrement sur le lambrequin d'un store banne

Une enseigne complémentaire verticale sobre peut être tolérée, notamment en l'absence de vitrine, ce qui est souvent le cas au village médiéval (couleur et matériau en harmonie avec l'environnement, pas de couleurs criardes) ; celle-ci peut également prendre la forme d'une petite vitrine complémentaire apposée à l'extérieur lorsqu'il n'y a pas de vitrine intégrée au bâti.

Une enseigne en drapeau (une seule par commerce) peut être autorisée perpendiculairement à la façade. La saillie de l'enseigne ne peut pas excéder le 1/10ème de la largeur de la voie, sans dépasser 1,50m hors des ruelles du village médiéval. Au sein du village médiéval une dimension de 0,80m doit être respectée à cause de l'étroitesse des rues. Cette solution est toutefois possible sous réserve de la configuration des lieux ; elle ne doit pas gêner le passage, la circulation...

L'enseigne en drapeau doit être positionnée à 2,20m du sol minimum et respecter une cohérence d'alignement lorsque plusieurs enseignes existent dans la même rue.

Elles peuvent être réalisées en métal, en bois, l'aluminium peint est possible lorsqu'il respecte le caractère environnant. Les finitions satinées (voir mates) sont à privilégier. Le fini laqué souvent criard est à proscrire.

## ■ ■ Annexe n°6 : retrait-gonflement des argiles : comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ?

*Les fiches ci-après sont issues du Ministère de l'écologie du développement et de l'aménagement durables*



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT  
ET DE L'AMÉNAGEMENT  
DURABLES

*face aux risques*

# Le retrait-gonflement des argiles

Comment prévenir les désordres  
dans l'habitat individuel ?

Prévention  
risques naturels majeurs





# Sommaire

Introduction.....	2
<i>1. Face à quel phénomène ?</i> .....	3
1.1 Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?.....	3
<i>Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?</i>	
<i>Les effets de la dessiccation sur les sols</i>	
1.2 Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait- gonflement des argiles .....	5
1.3 Manifestation des désordres .....	8
<i>Les désordres au gros-œuvre</i>	
<i>Les désordres au second-œuvre</i>	
<i>Les désordres sur les aménagements extérieurs</i>	
<i>L'évaluation des dommages</i>	
<i>2. Le contrat d'assurance</i> .....	11
<i>3. Comment prévenir ?</i> .....	12
3.1 La connaissance : cartographie de l'aléa .....	12
3.2 L'information préventive .....	13
3.3 La prise en compte dans l'aménagement .....	14
3.4 Les règles de construction .....	15
3.5 La réduction de la vulnérabilité du bâti existant .....	15
<i>4. Organismes de référence, liens internet et bibliographie</i> .....	16
<i>Fiches</i> .....	17

# Introduction

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, bien que non dangereux pour l'homme, engendre chaque année sur le territoire français des dégâts considérables aux bâtiments, pouvant dépasser 60 millions d'euros cumulés par département entre 1989 et 1998. En raison notamment de leurs fondations superficielles, les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables à ce phénomène. Partant de ce constat, le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a souhaité mettre en place une démarche d'information du grand public.

Ce dossier spécifique au retrait-gonflement des argiles fait partie d'une collection de documents, dont l'objectif est de faciliter l'accès à l'information sur les phénomènes naturels générateurs de dommages et sur les moyens de les prévenir.

Ces dossiers traitent notamment des moyens de mitigation (réduction de la vulnérabilité) qui peuvent être mis en place par les particuliers eux-même et à moindre frais ou pour un coût plus important en faisant appel à un professionnel. Ce dossier a pour objectif d'apporter des informations pratiques sur les différentes techniques de mitigation existantes. Une première partie introductive présente le phénomène et ses conséquences, au moyen de nombreux schémas et illustrations, puis des fiches expliquent chaque technique envisagée et les moyens de la mettre en oeuvre.

Actuellement, seuls le retrait-gonflement des argiles et les inondations font l'objet d'un dossier, mais à terme d'autres phénomènes pourront être traités.

## Définitions générales

Afin de mieux comprendre la problématique des risques majeurs, il est nécessaire de connaître quelques définitions générales.

**L'aléa** est la manifestation d'un phénomène naturel ou anthropique d'occurrence et d'intensité données.

**L'enjeu** est l'ensemble des personnes et des biens susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel ou des activités humaines. Il se caractérise par son importance (nombre, nature, etc.) et sa vulnérabilité.

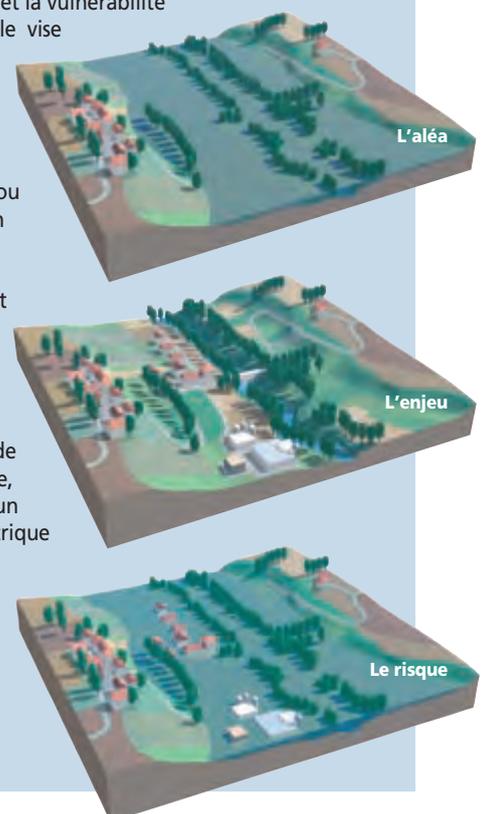
**Le risque majeur** est le produit d'un aléa et d'un enjeu. Il se caractérise par sa faible fréquence, sa gravité et l'incapacité de la société exposée à surpasser l'événement. Des actions sont dans la plupart des cas possibles pour le réduire, soit en atténuant l'intensité de l'aléa, soit en réduisant la vulnérabilité des enjeux.

**La vulnérabilité** exprime et mesure le niveau de conséquences prévisibles de l'aléa sur les enjeux. Elle caractérise la plus ou moins grande résistance d'un enjeu à un événement donné.

**La mitigation** (atténuation, réduction) des risques naturels est une démarche destinée à réduire l'intensité de certains aléas et la vulnérabilité des enjeux. Elle vise

la réduction des dommages, liés à la survenue de phénomènes climatologiques ou géologiques, afin de les rendre supportables - économiquement du moins - par la société.

**La sécheresse géotechnique** est une période de longueur variable, caractérisée par un déficit pluviométrique plus ou moins marqué et se traduisant par une diminution de la teneur en eau de l'horizon du sous-sol.



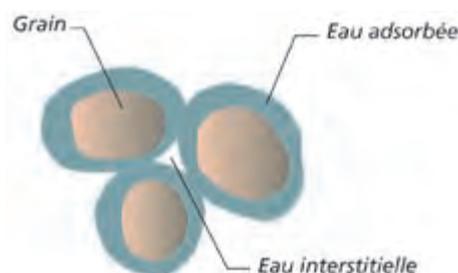
# 1 - Face à quel phénomène ?

## 1.1 - Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?

Le matériau **argileux** présente la particularité de voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est asséché, un certain degré d'humidité le fait se transformer en un matériau **plastique** et malléable. Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner, en fonction de la structure particulière de certains minéraux argileux, de variations de volume plus ou moins conséquentes : fortes augmentations de volume (phénomène de gonflement) lorsque la teneur en eau augmente, et inversement, rétractation (phénomène de retrait) en période de déficit pluviométrique marqué.

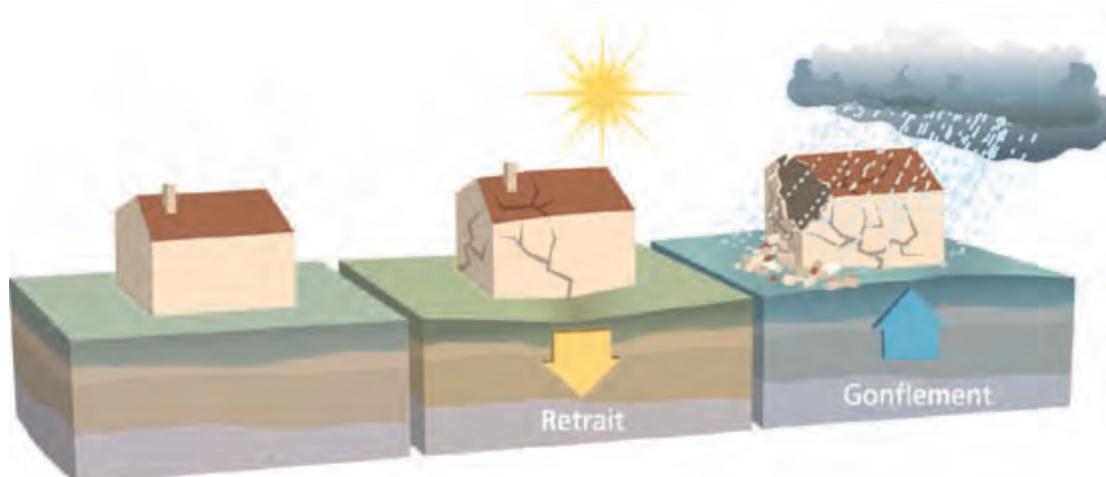
Les phénomènes de **capillarité**, et surtout de **succion**, sont à l'origine de ce comportement. Les variations de volume des sols argileux répondent donc à des variations de teneur en eau (on notera que des variations de contraintes extérieures – telles que les surcharges – peuvent, par ailleurs, également générer des variations de volume).

Tous les sols présentent la particularité de contenir de l'eau en quantité plus ou moins importante :



- de l'**eau de constitution**, faisant partie intégrante de l'organisation moléculaire des grains formant le sol ;
- de l'**eau liée** (ou **adsorbée**), résultant de l'attraction entre les grains et l'eau (pression de succion). On peut se représenter cette couche adsorbée comme un film visqueux entourant le grain ;
- une **eau interstitielle**, remplissant les vides entre les grains du sol (lorsque ceux-ci sont entièrement remplis, le sol est dit saturé).

La part respective entre ces différents « types » d'eau, très variable, dépend de la nature du sol et de son état hydrique. En fonction de cette répartition, les sols auront une réponse différente vis-à-vis des variations de teneur en eau. Plus la quantité d'eau adsorbée contenue dans un sol est grande, plus celui-ci est susceptible de « faire » du retrait.



## Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?

Les caractéristiques de la structure interne des minéraux argileux expliquent leur comportement face aux variations de teneur en eau :

- ils présentent en effet une structure minéralogique « en feuillets », à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, et ce de façon d'autant plus marquée que les grains du sol, fins et aplatis, ont des surfaces développées très grandes. Il en résulte un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau. L'eau adsorbée assure les liaisons entre les grains et permet les modifications de structure du sol lors des variations de teneur en eau ;
- certains grains argileux peuvent eux-mêmes voir leur volume changer, par variation de la distance entre les feuillets argileux élémentaires, du fait d'échanges d'ions entre l'eau interstitielle et l'eau adsorbée ;
- les pores du sol sont très fins et accentuent les phénomènes de capillarité.

Toutes les familles de minéraux argileux ne présentent pas la même prédisposition au phénomène de retrait-gonflement. L'analyse de leur structure minéralogique permet d'identifier les plus sensibles. Le groupe des **smectites** et, dans une moindre mesure, le groupe des **interstratifiées** (alternance plus ou moins régulière de feuillets de nature différente) font partie des plus sujets au phénomène (on parle d'*argiles gonflantes*).

Cette sensibilité est liée :

- à des liaisons particulièrement lâches entre les feuillets constitutifs, ce qui facilite l'acquisition ou le départ d'eau. Cette particularité permet à l'eau de pénétrer dans l'espace situé entre les feuillets, autorisant ainsi de fortes variations de volume (on parle de *gonflement interfoliaire* ou *intercristallin*) ;
- au fait que ces argiles possèdent une surface spécifique particulièrement importante (800 m<sup>2</sup>/g pour la montmorillonite qui appartient

aux smectites, 20 m<sup>2</sup>/g pour la kaolinite), et que la quantité d'eau adsorbée que peut renfermer un sol est directement fonction de ce paramètre.

Les argiles non gonflantes sont ainsi caractérisées par des liaisons particulièrement lâches et par une surface spécifique de leurs grains peu développée.

Pour une variation de teneur en eau identique, l'importance des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » dépend aussi :

- **Des caractéristiques « initiales » du sol**, notamment la densité, la teneur en eau et le degré de saturation avant le début de l'épisode climatique (sécheresse ou période de pluviométrie excédentaire). Ainsi, l'amplitude des variations de volume sera d'autant plus grande que la variation de teneur en eau sera marquée. À ce titre, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur aggravant prépondérant ;
- **de l'« histoire » du sol**, en particulier de l'existence éventuelle d'épisodes antérieurs de chargement ou de dessiccation. Par exemple, un sol argileux « gonflant » mais de compacité élevée (sur-consolidation naturelle, chargement artificiel, etc.) ne sera que peu influencé par une période de sécheresse. À contrario, un remaniement des terrains argileux (à l'occasion par exemple de travaux de terrassement) pourrait favoriser l'apparition des désordres ou être de nature à les amplifier.

## Les effets de la dessiccation sur les sols

S'il est saturé, le sol va d'abord diminuer de volume, de façon à peu près proportionnelle à la variation de teneur en eau, tout en restant quasi saturé. Cette diminution de volume s'effectue à la fois **verticalement**, se traduisant par un tassement, mais aussi **horizontalement** avec l'apparition de fissures de dessiccation (classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent).

En deçà d'une certaine teneur en eau (dite *limite de retrait*), le sol ne diminue plus de volume, et



les espaces intergranulaires perdent leur eau au bénéfice de l'air. Des pressions de succion se développent de façon significative.

Lorsque le sol argileux non saturé s'humidifie, il se sature sans changement de volume. Il en résulte une annulation progressive des pressions de succion jusqu'à ce que l'argile retrouve son volume initial, voire le dépasse. Divers paramètres, dont la nature minéralogique de l'argile, conditionnent l'ampleur de ce gonflement. Les déformations verticales (de retrait ou de gonflement) peuvent atteindre 10 % de l'épaisseur de sol considérée, voir dépasser cette valeur.

En France métropolitaine, et plus largement dans les régions tempérées, seule la tranche superficielle de sol (1 m à 2 m) est concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. À l'occasion d'une sécheresse très marquée et/ou dans un environnement défavorable [cf. paragraphe 1.2], cette influence peut toutefois se faire sentir jusqu'à **une profondeur atteignant 5 m environ**.

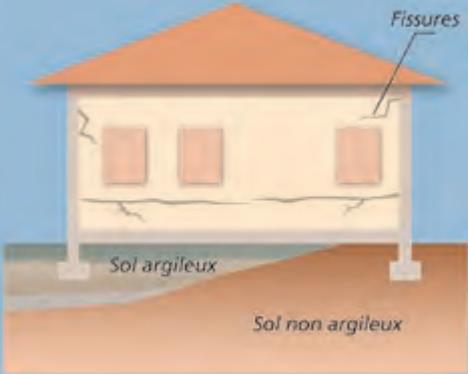
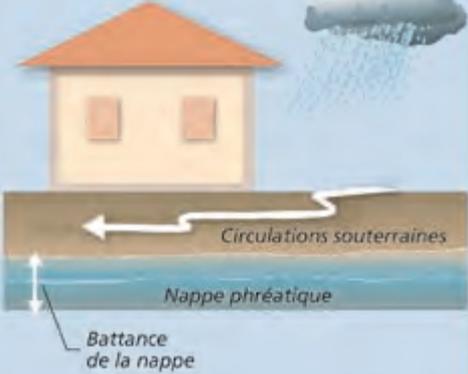
### ***1.2 - Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait – gonflement des argiles***

On distinguera les facteurs de prédisposition et les facteurs de déclenchement. Les premiers, par leur présence, sont de nature à induire le phénomène de retrait-gonflement des argiles, mais ne suffisent pas à le déclencher. Il s'agit de facteurs internes (liés à la nature des sols), et de facteurs

dit d'environnement (en relation avec le site). **Les facteurs de prédisposition permettent de caractériser la susceptibilité du milieu au phénomène et conditionnent sa répartition spatiale.**

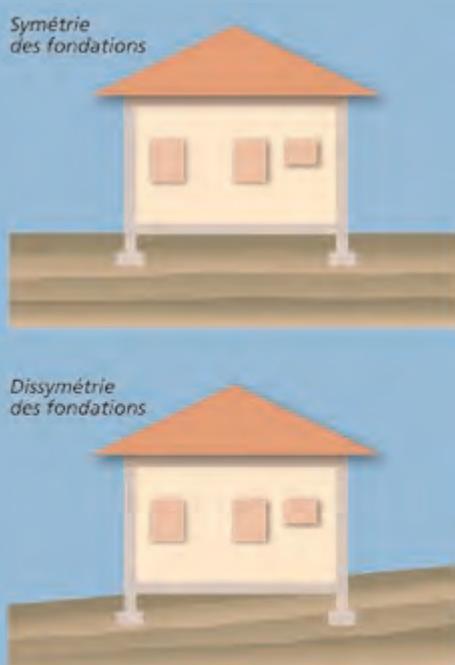
Les facteurs de déclenchement sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait-gonflement, mais n'ont d'effet significatif que s'il existe des **facteurs de prédisposition** préalables. Leur connaissance permet de déterminer **l'occurrence du phénomène** (l'aléa et plus seulement la susceptibilité).

Le tableau ci-après présente succinctement chacun des facteurs en jeu.

TYPE DE FACTEUR	SCHÉMA EXPLICATIF	COMMENTAIRE
<b>FACTEUR DE PRÉDISPOSITION</b>		
La nature du sol	 <p>Le schéma illustre une coupe transversale d'une maison sur un terrain à deux niveaux de sol. Le sol supérieur est étiqueté 'Sol argileux' et le sol inférieur 'Sol non argileux'. Des fissures sont représentées dans les murs et le toit de la maison, avec des lignes pointant vers elles et l'étiquette 'Fissures'.</p>	<p>Facteur de prédisposition prépondérant : seules les formations géologiques renfermant des minéraux argileux sont a priori concernées.</p> <p>La susceptibilité est fonction, en premier lieu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la <b>lithologie</b> (importance de la proportion de matériaux argileux au sein de la formation) ;</li> <li>- de la <b>composition minéralogique</b> : les minéraux argileux ne sont pas tous « gonflants » et une formation argileuse sera d'autant plus réactive que la proportion de minéraux argileux « favorables » au phénomène (smectites, etc.) sera forte ;</li> <li>- de la <b>géométrie</b> de l'horizon argileux (profondeur, épaisseur) ;</li> <li>- de l'<b>éventuelle continuité</b> des niveaux argileux.</li> </ul> <p>L'hétérogénéité de constitution du sous-sol constitue une configuration défavorable. C'est le cas par exemple avec une alternance entre niveaux argileux sensibles et niveaux plus grossiers propices aux circulations d'eau : ces derniers favorisent les variations de teneur en eau des niveaux argileux se trouvant à leur contact.</p>
Le contexte hydrogéologique	 <p>Le schéma illustre une coupe transversale d'une maison au-dessus d'une nappe phréatique. Une nuage est représenté au-dessus de la maison, avec des gouttes de pluie tombant. Des flèches indiquent des 'Circulations souterraines' dans le sol. La 'Nappe phréatique' est représentée en bleu. Une double flèche indique la 'Battance de la nappe'.</p>	<p>C'est l'un des facteurs environnementaux essentiels. Les deux principaux facteurs néfastes sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la présence éventuelle d'une <b>nappe phréatique</b> à profondeur limitée ;</li> <li>- l'existence de <b>circulations souterraines temporaires</b>, à profondeur relativement faible. Elles peuvent être à l'origine de fréquentes variations de teneur en eau des niveaux argileux, favorisant ainsi le phénomène de retrait-gonflement.</li> </ul> <p>Les conditions hydrauliques in situ peuvent varier dans le temps en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de l'<b>évapotranspiration</b>, dont les effets sont perceptibles à faible profondeur (jusqu'à 2 m environ) ;</li> <li>- de la <b>battance</b> de la nappe éventuelle (avec une action prépondérante à plus grande profondeur).</li> </ul> <p>La présence d'un <b>aquifère</b> à faible profondeur permet le plus souvent d'éviter la dessiccation de la tranche superficielle du sol. Mais en période de sécheresse, la dessiccation par l'évaporation peut être aggravée par l'abaissement du niveau de la nappe (ou encore par un tarissement naturel et saisonnier des circulations d'eau superficielles). Ce phénomène peut en outre être accentué par une augmentation des prélèvements par pompage.</p>



## La géomorphologie



Elle conditionne la répartition spatiale du phénomène :

- un terrain en pente entraîne souvent une **dissymétrie des fondations** d'une construction, favorisant une aggravation des désordres sur le bâti. En effet, les fondations reposant le plus souvent à une cote homogène, les fondations amont sont alors plus enterrées et donc moins exposées aux variations de teneur en eau que les fondations aval.

- cet effet peut être renforcé par une **différence de nature de sol** à la base des fondations amont et aval (les couches superficielles du sol étant généralement parallèles à la topographie, les fondations amont reposent donc sur des terrains moins altérés et remaniés que les fondations aval).

- alors qu'une pente favorise le drainage par gravité, sur terrains plats **les eaux de ruissellement** ont tendance à stagner et à s'infiltrer, et ainsi à ralentir la dessiccation du sol.

- **l'orientation** constitue également un paramètre non négligeable. Sur une pente orientée au Sud, les sols à l'aval d'une construction sont soumis à un ensoleillement plus important que ceux situés en amont, à l'ombre de la bâtisse. La dessiccation y sera donc plus marquée.

## La végétation



Son rôle est souvent prépondérant. Les racines des végétaux aspirent l'eau du sol par succion. En période de **bilan hydrique** négatif (les prélèvements par l'arbre sont supérieurs aux apports), cette succion provoque une migration d'eau pouvant se traduire par :

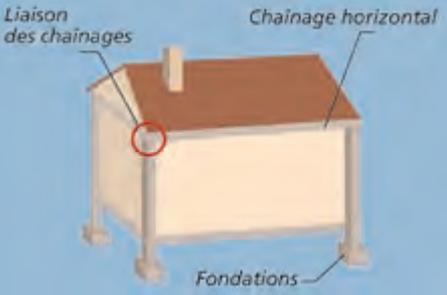
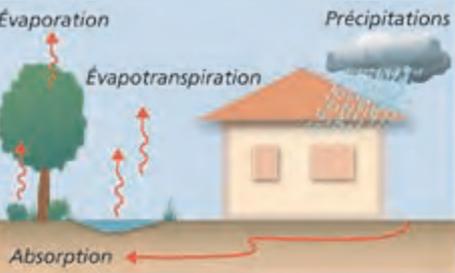
- un tassement centré sur l'arbre (formation d'une « cuvette ») ;
- un lent déplacement du sol vers l'arbre.

Une fondation « touchée » subira donc une double distorsion (verticale et horizontale) dont les effets seront particulièrement visibles dans le cas d'une **semelle filante**. Lorsque le bilan hydrique devient positif, les mécanismes inverses peuvent éventuellement se manifester.

On considère en général que l'influence d'un arbre adulte peut se faire sentir jusqu'à une distance équivalente à une fois sa hauteur (et jusqu'à une profondeur de l'ordre de 4 m à 5 m), avec des variations en fonction des essences.

Lorsqu'une construction s'oppose à l'évaporation, maintenant ainsi sous sa surface une zone de sol plus humide, les racines se développent de façon préférentielle dans sa direction. Il en est de même avec tout autre élément ayant une attraction positive, par exemple les regards et dispositifs d'assainissement fuyards.

Dans le cas de l'urbanisation d'un terrain déboisé depuis peu, ou encore de l'abattage d'un arbre qui était situé à côté d'une construction, des désordres par gonflement peuvent se manifester pendant plusieurs années. Ils résultent d'une augmentation de la teneur en eau générale du sol.

<p>Les défauts de construction</p>		<p>Ce facteur de prédisposition, souvent mis en lumière à l'occasion d'une sécheresse exceptionnelle, se traduit par la survenance ou l'aggravation des désordres.</p> <p>L'examen de dossiers d'expertise indique que les maisons touchées présentent souvent des défauts de conception ou de fondation, ou encore une insuffisance de <b>chaînage</b> (horizontal, vertical, mauvaise liaison entre chaînages). Le respect des règles de l'art « élémentaires » permettrait de minimiser, voire d'éviter, une large partie de ces désordres.</p>
<p><b>FACTEUR DE DÉCLENCHEMENT</b></p>		
<p>Les conditions climatiques</p>		<p>Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène. Les variations de teneur en eau du sol sont liées à des variations climatiques saisonnières. Les désordres seront plus importants dans le cas d'une sécheresse particulièrement marquée, intervenant à la suite d'une période fortement arrosée (par sa durée et par les cumuls de pluie observés). Deux paramètres primordiaux entrent en jeu : l'<b>évapotranspiration</b> et les <b>précipitations</b>.</p>
<p>Les facteurs anthropiques</p>		<p>Des modifications de l'évolution « naturelle » des teneurs en eau du sous-sol peuvent résulter de travaux d'aménagement qui auraient pour conséquence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de perturber la répartition des écoulements superficiels et souterrains ;</li> <li>- de bouleverser les conditions d'évaporation.</li> </ul> <p>Cela peut être le cas pour des actions de drainage du sol d'un terrain, de pompage, de plantations, d'imperméabilisation des sols, etc.</p> <p>Une fuite, voire la rupture d'un réseau enterré humide ou une infiltration d'eaux pluviales, peuvent avoir un impact significatif sur l'état hydrique du sous-sol et de ce fait provoquer des désordres par gonflement des argiles.</p> <p>L'existence de sources de chaleur en sous-sol près d'un mur insuffisamment isolé peut également aggraver, voire déclencher, la dessiccation et entraîner l'apparition de désordres localisés.</p>

### 1.3 - Manifestation des désordres

Les désordres aux constructions pendant une sécheresse intense sont dus aux tassements différentiels du sol de fondation, pouvant atteindre plusieurs centimètres. Ils résultent des fortes différences de teneur en eau au droit des façades (zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé) et, le cas échéant,

de la végétation proche. L'hétérogénéité des mouvements entre deux points de la structure va conduire à une déformation pouvant entraîner fissuration, voire rupture de la structure. La réponse du bâtiment sera fonction de ses **possibilités de déformation**. On peut en effet imaginer :

- une structure souple et très déformable, pouvant « suivre » sans dommage les mouvements du sol ;

- une structure parfaitement rigide (horizontalement et verticalement) pouvant résister sans dommage aux mouvements du sol du fait d'une nouvelle répartition des efforts.

Cependant, dans la majorité des cas, la structure ne peut accepter les distorsions générées. Les constructions les plus vulnérables sont les maisons individuelles, notamment en raison :

- de leur structure légère et souvent peu rigide, et de leurs fondations souvent superficielles par rapport aux immeubles collectifs ;
- de l'absence, très souvent, d'une étude géotechnique préalable permettant d'adapter le projet au contexte géologique.

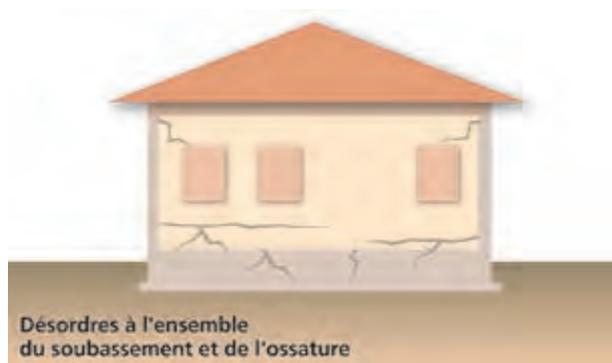
La « construction-sinistrée type » est ainsi une habitation individuelle de plain-pied (l'existence d'un sous-sol impliquant des fondations assez largement enterrées, à une profondeur où les terrains sont moins sujets à la dessiccation), reposant sur des fondations inadaptées et avec présence d'arbres à proximité.



### Les désordres au gros-œuvre

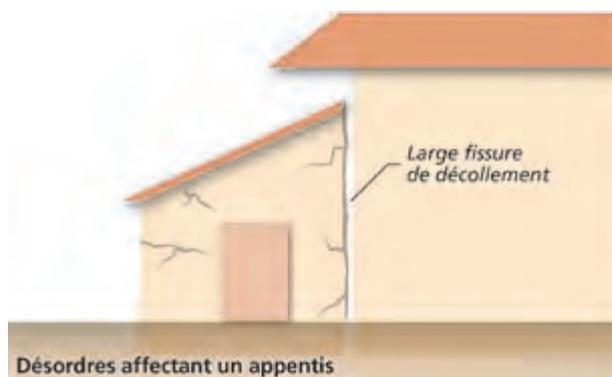
- **Fissuration des structures** (enterrées ou aériennes).

Cette fissuration (lorsque les fissures atteignent une largeur de 30 mm à 40 mm, on parle de lézardes), souvent oblique car elle suit les discontinuités des éléments de maçonnerie, peut également être verticale ou horizontale. Plusieurs orientations sont souvent présentes en même temps. Cette fissuration passe quasi-systématiquement par les points faibles que constituent les



ouvertures (où que celles-ci soient situées - murs, cloisons, planchers, plafonds).

- **Déversement des structures** (affectant des parties du bâti fondées à des cotes différentes) ou **décollement de bâtiments annexes accolés** (garages,...)



- **Désencastrement** des éléments de charpente ou de chaînage.



*Fissuration traduisant un décollement de la structure par absence de liaisonnement entre niveau bas et combles.*

- **Décollement, fissuration de dallages** et de cloisons.

Source : Alp Géorisques.



*Affaissement du plancher mis en évidence par le décallement entre plinthes et dallage - Maison Jourdan.*

### Les désordres au second-œuvre

- **Distorsion des ouvertures**, perturbant le fonctionnement des portes et fenêtres.

Source : www.argiles.fr



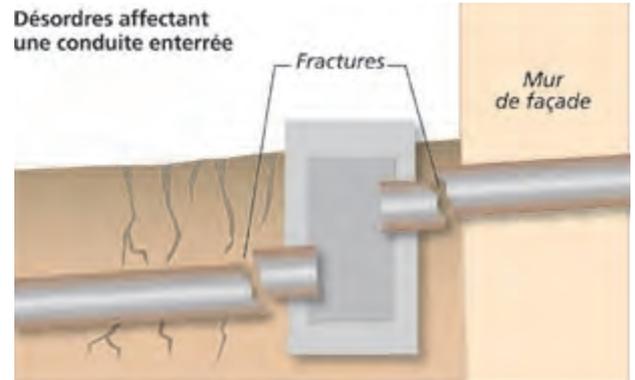
- **Décollement des éléments composites** (enduits et placages de revêtement sur les murs, carrelages sur dallages ou planchers, etc.).

Source : Alp Géorisques.



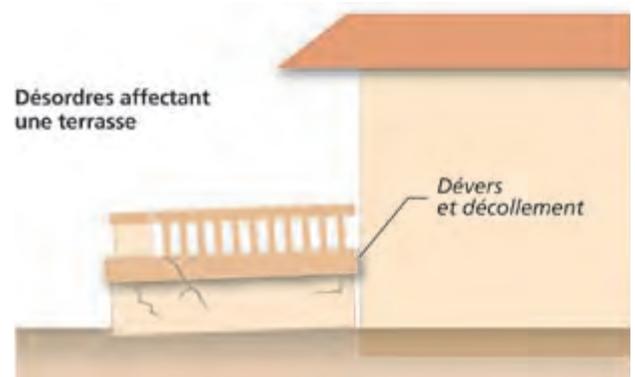
*Fissuration intérieure, tapisserie déchirée - Maison André.*

- **Étirement, mise en compression, voire rupture de tuyauteries ou canalisations enterrées** (réseaux humides, chauffage central, gouttières, etc.).



### Les désordres sur les aménagements extérieurs

- **Décollement et affaissement des terrasses, trottoirs et escaliers extérieurs.**



- **Décollement, fissuration des dalles, carrelage des terrasses et trottoirs extérieurs.**



## - Fissuration de murs de soutènement.



Source : Alp Géorisques.

### L'évaluation des dommages

Le nombre de constructions touchées par ce phénomène en France métropolitaine est très élevé. Suite à la sécheresse de l'été 2003, plus de 7 400 communes ont demandé une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. **Depuis 1989**, le montant total des remboursements effectués au titre du régime des catastrophes naturelles a été évalué par la Caisse Centrale de Réassurance, fin 2002, à **3,3 milliards d'euros**. Plusieurs centaines de milliers d'habitations sinistrées, réparties sur plus de 500 communes (sur plus de 77 départements) ont été concernés. Il s'agit ainsi du deuxième poste d'indemnisation après les inondations.

Le phénomène génère des coûts de réparation très variables d'un sinistre à un autre, mais souvent très lourds. Ils peuvent même dans certains cas s'avérer prohibitifs par rapport au coût de la construction (il n'est pas rare qu'ils dépassent 50% de la valeur du bien). **Le montant moyen d'indemnisation d'un sinistre dû au phénomène de retrait / gonflement des argiles a été évalué à plus de 10 000 € par maison**, mais peut atteindre 150 000 € si une reprise en sous-œuvre s'avère nécessaire. Dans certains cas cependant, la cause principale des désordres peut être supprimée à moindre frais (abattage d'un arbre), et les coûts de réparation se limiter au rebouchage des fissures.

## 2 - Le contrat d'assurance

La loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles (art. L.125-1 à L.125-6 du Code des assurances) a fixé pour objectif d'indemniser les victimes de catastrophes naturelles en se fondant sur le principe de solidarité nationale.

Pour que le sinistre soit couvert au titre de la garantie « catastrophes naturelles », il faut que l'agent naturel en soit la cause directe. L'état de catastrophe naturelle, ouvrant droit à la garantie est constaté par un arrêté interministériel (des ministères de l'Intérieur et de l'Économie et des Finances) qui détermine les zones et les périodes où s'est située la catastrophe ainsi que la nature des dommages couverts par la garantie (article L. 125-1 du Code des assurances).

Pour que cette indemnisation s'applique, les victimes doivent avoir souscrit un contrat d'assurance garantissant les « dommages » aux biens ainsi que, le cas échéant, les dommages aux véhicules terrestres à moteur. Cette garantie est étendue aux « pertes d'exploitation », si elles sont couvertes par le contrat de l'assuré.

### Les limites

Cependant, l'assuré conserve à sa charge une partie de l'indemnité due par l'assureur. La franchise prévue aux **articles 125-1 à 3 du Code des assurances**, est valable pour les contrats « dommage » et « perte d'exploitation ». Cependant, les montants diffèrent selon les catégories et se déclinent selon le tableau suivant.

Comme on peut le voir dans le tableau, pour les communes non pourvues d'un PPR, le principe de variation des franchises d'assurance s'applique (il a été introduit par l'arrêté du 13 août 2004).

Les franchises sont ainsi modulées en fonction du nombre de constatations de l'état de catastrophe naturelle intervenues pour le même risque, au cours des cinq années précédant l'arrêté.

Type de contrat	Biens concernés	Communes dotées d'un PPR*		Communes non dotées d'un PPR
		Franchise pour dommages liés à un risque autre que la sécheresse	Montant concernant le risque sécheresse	Modulation de la franchise en fonction du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle
Contrat « dommage »	Habitations	381 euros	1 524 euros	1 à 2 arrêtés : x1 3 arrêtés : x2 4 arrêtés : x3 5 et plus : x4
	Usage professionnel	10% du montant des dommages matériels (minimum 1 143 euros)	3 084 euros	
Contrat « perte d'exploitation »	Recettes liées à l'exploitation	Franchise équivalente à 3 jours ouvrés (minimum 1 143 euros)		Idem

\* Communes qui ont un PPR prescrit depuis moins de 4 ans et communes ayant un document valant PPR.

## 3 - Comment prévenir ?

### 3.1 - La connaissance : cartographie de l'aléa

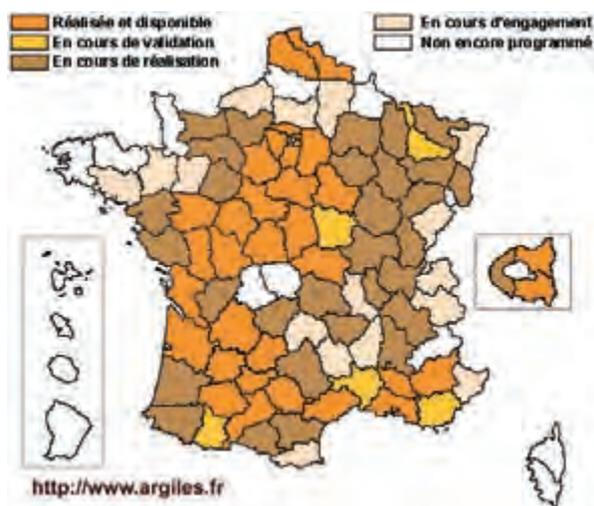
Devant le nombre des sinistres et l'impact financier occasionné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, le Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables a chargé le Bureau de Recherches Géologiques et

Minières (BRGM) d'effectuer une cartographie de cet aléa. Elle est réalisée en juin 2007 pour les 37 départements français les plus exposés au regard du contexte géologique et du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle. Ce programme de cartographie départementale est aujourd'hui disponible et librement accessible sur Internet à l'adresse [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) pour 32 départements. Il est prévu une couverture nationale pour cet aléa.

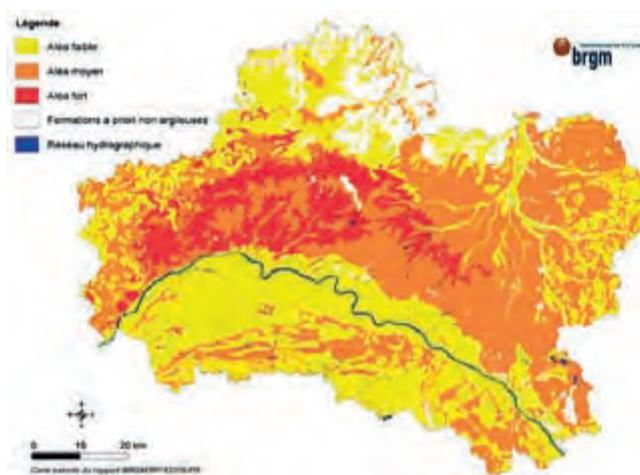
Ces cartes, établies à l'échelle 1/50 000, ont pour but de délimiter les zones a priori sujettes au phénomène, et de les hiérarchiser selon quatre degrés d'aléa (a priori nul, faible, moyen et fort – cf. tableau ci-contre).

La finalité de ce programme cartographique est **l'information du public, en particulier des propriétaires et des différents acteurs de la construction.**

Par ailleurs, il constitue une étape préliminaire essentielle à l'élaboration de zonages réglementaires au niveau communal, à l'échelle du 1/10 000 : **les Plans de Prévention des Risques** [cf. paragraphe 3.3].



État d'avancement des cartes départementales d'aléa retrait-gonflement réalisées par le BRGM à la demande du MEDAD (mise à jour en juin 2007)



Carte d'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret.

Niveau d'aléa	Définition
<b>Fort</b>	Zones sur lesquelles la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte, au regard des facteurs de prédisposition présents.
<b>Moyen</b>	Zones « intermédiaires » entre les zones d'aléa faible et les zones d'aléa fort.
<b>Faible</b>	Zones sur lesquelles la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais avec des désordres ne touchant qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, proximité d'arbres ou hétérogénéité du sous-sol par exemple).
<b>Nul ou négligeable</b>	Zones sur lesquelles la carte géologique n'indique pas la présence de terrain argileux en surface. La survenue de quelques sinistres n'est cependant pas à exclure, compte tenu de la présence possible, sur des secteurs localisés, de dépôts argileux non identifiés sur les cartes géologiques, mais suffisants pour provoquer des désordres ponctuels.

### 3.2 - L'information préventive

La loi du 22 juillet 1987 a instauré le droit des citoyens à une information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis sur tout ou partie du territoire, ainsi que sur les mesures de sauvegarde qui les concernent. Cette partie de la loi a été reprise dans l'article L125.2 du Code de l'environnement.

Établi sous l'autorité du préfet, le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) recense à l'échelle d'un département l'ensemble des risques majeurs par commune. Il explique les phénomènes et présente les mesures de sauvegarde. À partir du DDRM, le préfet porte à la connaissance du maire les risques dans la commune, au moyen de cartes au 1 : 25 000 et décrit la nature des risques, les événements historiques, ainsi que les mesures d'État mises en place.

Le maire élabore un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM). Ce document reprend les informations portées à la connaissance du maire par le préfet. Il précise les dispositions préventives et de protection prises au plan local. Il comprend l'arrêté municipal relatif aux modalités d'affichage des mesures de sauvegarde. Ces deux documents sont librement consultables en mairie.

Le plan de communication établi par le maire peut comprendre divers supports de communication, ainsi que des plaquettes et des affiches, conformes aux modèles arrêtés par les ministères chargés de l'environnement et de la sécurité civile (arrêté du 9 février 2005).

Le maire doit apposer ces affiches :

- dans les locaux accueillant plus de 50 personnes,
- dans les immeubles regroupant plus de 15 logements,
- dans les terrains de camping ou de stationnement de caravanes regroupant plus de 50 personnes.

Les propriétaires de terrains ou d'immeubles doivent assurer cet affichage (sous contrôle du maire) à l'entrée des locaux ou à raison d'une affiche par 5 000 m<sup>2</sup> de terrain.

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle dont a bénéficié la commune est également disponible en mairie.

### ***L'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers***

Dans les zones sismiques et celles soumises à un PPR, le décret du 15 février 2005 impose à tous les propriétaires et bailleurs d'informer les acquéreurs et locataires de biens immobiliers de l'existence de risques majeurs concernant ces biens. En cela, les propriétaires et bailleurs se fondent sur les documents officiels transmis par l'État : PPR et zonage sismique de la France.

Cette démarche vise à développer la culture du risque auprès de la population.

D'autre part, les vendeurs et bailleurs doivent informer les acquéreurs et locataires lorsqu'ils ont bénéficié d'un remboursement de sinistre au titre de la déclaration de catastrophe naturelle de leur commune.

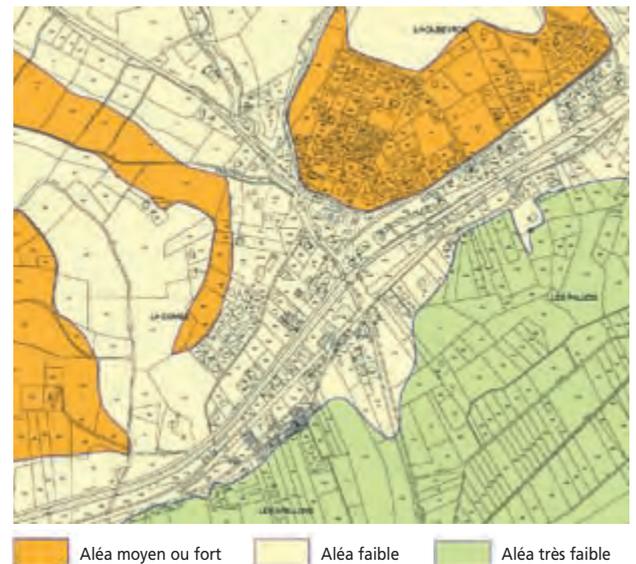
### ***3.3 - La prise en compte dans l'aménagement***

Les désordres aux constructions représentent un impact financier élevé pour de nombreux propriétaires et pour la collectivité. C'est dans ce contexte que le MEDAD a instauré le programme départemental de cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles [cf. paragraphe 3.1]. Il constitue un préalable à l'élaboration des **Plans de Prévention des Risques** spécifiques à l'échelle communale, dont le but est de diminuer le nombre de sinistres causés à l'avenir par ce phénomène, en l'absence d'une réglementation nationale prescrivant des dispositions constructives particulières pour les sols argileux gonflants.

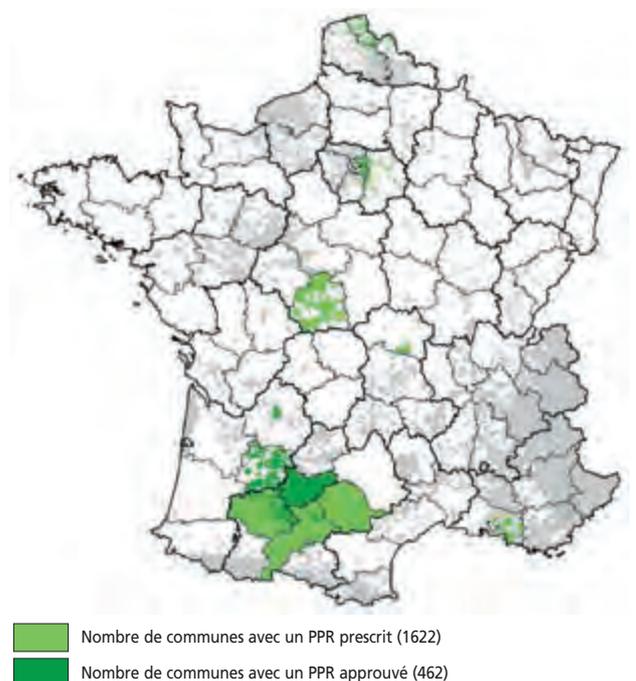
En mai 2007, la réalisation de PPR tassements différentiels a été prescrite dans 1 622 communes. 462 communes possèdent un PPR approuvé. Cet outil réglementaire s'adresse notamment à toute personne sollicitant un permis de construire, mais aussi aux propriétaires de bâtiments

existants. Il a pour objectif de délimiter les zones exposées au phénomène, et dans ces zones, d'y réglementer l'occupation des sols. **Il définit** ainsi, pour les projets de construction futurs et le cas échéant pour le bâti existant (avec certaines limites), **les règles constructives** (mais aussi liées à

*Extrait d'une carte d'aléa retrait-gonflement des argiles (DDE 04 - Alp'Géorisques)*



*État cartographié national des PPR prescrit ou approuvé au 04/05/2007 - Aléa : tassements différentiels.*



l'environnement proche du bâti) **obligatoires ou recommandées** visant à réduire le risque d'apparition de désordres. Dans les secteurs exposés, le PPR peut également imposer la réalisation d'une étude géotechnique spécifique, en particulier préalablement à tout nouveau projet.

Du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol, ce phénomène est sans danger pour l'homme. **Les PPR ne prévoient donc pas d'inconstructibilité**, même dans les zones d'aléa fort. Les mesures prévues dans le PPR ont un coût, permettant de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre, sans commune mesure avec les frais (et les désagréments) occasionnés par les désordres potentiels.

### 3.4 - Les règles de construction

Dans les communes dotées d'un PPR prenant en compte les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, le règlement du PPR définit les règles constructives à mettre en oeuvre (mesures obligatoires et/ou recommandations) dans chacune des zones de risque identifiées.

Dans les communes non dotées d'un PPR, il convient aux maîtres d'ouvrage et/ou aux constructeurs de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur du phénomène et de limiter ses conséquences sur le projet en adaptant celui-ci au site. Ces mesures sont détaillées dans les fiches présentes ci-après.

Dans tous les cas, le respect des « règles de l'art » élémentaires en matière de construction constitue un « minimum » indispensable pour assurer une certaine résistance du bâti par rapport au phénomène, tout en garantissant une meilleure durabilité de la construction.

### 3.5 - La réduction de la vulnérabilité du bâti existant

Les fiches présentées ci-après détaillent les principales mesures envisageables pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur le bâti. Elles sont prioritairement destinées

aux maîtres d'ouvrages (constructions futures et bâti existant), mais s'adressent également aux différents professionnels de la construction.

Elles ont pour objectif premier de détailler les mesures préventives essentielles à mettre oeuvre. Deux groupes peuvent être distingués :

- les fiches permettant de minimiser le risque d'occurrence et l'ampleur du phénomène :
  - fiche 3, réalisation d'une ceinture étanche autour du bâtiment ;
  - fiche 4, éloignement de la végétation du bâti ;
  - fiche 5, création d'un écran anti-racines ;
  - fiche 6, raccordement des réseaux d'eaux au réseau collectif ;
  - fiche 7, étanchéification des canalisations enterrées ;
  - fiche 8, limiter les conséquences d'une source de chaleur en sous-sol ;
  - fiche 10, réalisation d'un dispositif de drainage.
- les fiches permettant une adaptation du bâti, de façon à s'opposer au phénomène et ainsi à minimiser autant que possible les désordres :
  - fiche 1, adaptation des fondations ;
  - fiche 2, rigidification de la structure du bâtiment ;
  - fiche 9, désolidariser les différents éléments de structure.

## 4 - Organismes de référence, liens internet et bibliographie

### Site internet

■ Ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables

<http://www.prim.net>

■ Bureau de recherches Géologiques et Minières

<http://www.argiles.fr>

(consultation en ligne et téléchargement des cartes d'aléas départementales)

■ Agence Qualité Construction (association des professions de la construction)

<http://www.qualiteconstruction.com>

### Bibliographie

■ **Sécheresse et construction - guide de prévention** ; 1993, La Documentation française.

■ **Effets des phénomènes de retrait-gonflement des sols sur les constructions – Traitement des désordres et prévention** ; 1999, Solen.

■ **Retrait-gonflement des sols argileux - méthode cartographique d'évaluation de l'aléa en vue de l'établissement de PPR** ; 2003, Marc Vincent BRGM.

■ **Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret** ; 2004, BRGM.

### Glossaire

**Aquifère** : À prendre dans ce document au sens de nappe d'eau souterraine. Le terme désigne également les terrains contenant cette nappe.

**Argile** : Selon la définition du Dictionnaire de géologie (A. Foucault, JF Raoult), le terme argile désigne à la fois le minéral (= minéral argileux) et une roche (meuble ou consolidée) composée pour l'essentiel de ces minéraux. La fraction argileuse est, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 µm.

**Battance** : Fluctuation du niveau d'une nappe souterraine entre les périodes de hautes eaux et celles de basses eaux.

**Bilan hydrique** : Comparaison entre les quantités d'eau fournies à une plante (précipitations, arrosage, etc) et sa « consommation ».

**Capillarité** : Ensemble des phénomènes relatifs au comportement des liquides dans des tubes très fins (et par lesquels de l'eau par exemple peut remonter dans un tube fin à un niveau supérieur à celui de la surface libre du liquide, ou encore dans un milieu poreux tel qu'un sol meuble).

**Chaînage** : Élément d'ossature des parois porteuses d'un bâtiment ; ceinturant les murs, le chaînage solidarise les parois et empêche les fissurations et les dislocations du bâtiment. On distingue les chaînages horizontaux, qui ceinturent chaque étage au niveau des planchers, et sur lesquels sont élevées les parois, et les chaînages verticaux qui encadrent les parois aux angles des constructions et au droit des murs de refend (mur porteur formant une division de locaux à l'intérieur d'un édifice).

**Évapotranspiration** : L'évapotranspiration correspond à la quantité d'eau totale transférée du sol vers l'atmosphère par l'évaporation au niveau du sol (fonction des conditions de température, de vent et d'ensoleillement notamment) et par la transpiration (eau absorbée par la végétation).

**Plastique** : Le qualificatif plastique désigne la capacité d'un matériau à être modelé.

**Semelle filante** : Type de fondation superficielle la plus courante, surtout quand le terrain d'assise de la construction se trouve à la profondeur hors gel. Elle se prolonge de façon continue sous les murs porteurs.

**Succion** : Phénomène dû aux forces capillaires par lequel un liquide, à une pression inférieure à la pression atmosphérique, est aspiré dans un milieu poreux.

**Surface spécifique** : Elle désigne l'aire réelle de la surface d'un objet par opposition à sa surface apparente.

# Fiches

## Code des couleurs

---



Mesure simple



Mesure technique



Mesure nécessitant l'intervention d'un professionnel

## Code des symboles

---



Mesure concernant le bâti existant



Mesure concernant le bâti futur



Mesure applicable au bâti existant et futur



Remarque importante



**Problème à résoudre :** Pour la majorité des bâtiments d'habitation « classiques », les structures sont fondées superficiellement, dans la tranche du terrain concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. Les sinistres sont ainsi dus, pour une grande part, à une inadaptation dans la conception et/ou la réalisation des fondations.

**Descriptif du dispositif :** Les fondations doivent respecter quelques grands principes :

- adopter une profondeur d'ancrage suffisante, à adapter en fonction de la sensibilité du site au phénomène ;
- éviter toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage ;
- préférer les fondations continues et armées, bétonnées à pleine fouille sur toute leur hauteur.

**Champ d'application :** Concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

### Schéma de principe

Plate-forme en déblais-remblais

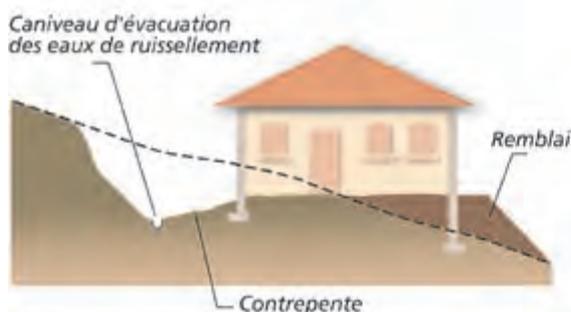
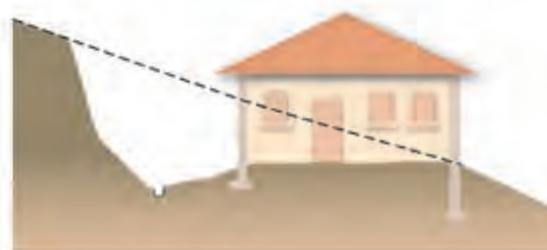


Plate-forme en déblais



### Conditions de mise en œuvre :

- La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. Seule une étude géotechnique spécifique est en mesure de déterminer précisément cette capacité. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage (si les autres prescriptions – chaînage, trottoir périphérique, etc. – sont mises en œuvre), qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une prédisposition marquée du site peut cependant nécessiter de rechercher un niveau d'assise sensiblement plus profond.

Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art (attention à descendre suffisamment la bêche périmétrique), peut constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix. Sur des terrains en pente, cette nécessité d'homogénéité de l'ancrage peut conduire à la réalisation de redans.

 Lorsque le bâtiment est installé sur une plate-forme déblai/remblai ou déblai, il est conseillé de descendre les fondations « aval » à une profondeur supérieure à celle des fondations « amont ». Les fondations doivent suivre les préconisations formulées dans le DTU 13.12.

Les études permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène et de définir les dispositions préventives nécessaires (d'ordre constructif ou autre) doivent être réalisées par un bureau d'études spécialisé, dont la liste peut être obtenue auprès de l'Union Française des Géologues (tél : 01 47 07 91 95).



**Problème à résoudre :** Un grand nombre de sinistres concernent des constructions dont la rigidité, insuffisante, ne leur permet pas de résister aux distorsions générées par les mouvements différentiels du sous-sol. Une structure parfaitement rigide permet au contraire une répartition des efforts permettant de minimiser les désordres de façon significative, à défaut de les écarter.

**Descriptif du dispositif :** La rigidification de la structure du bâtiment nécessite la mise en œuvre de chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs liaisonnés.

**Champ d'application :** concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

### Schéma de principe



**Conditions de mise en œuvre :** Le dispositif mis en œuvre doit suivre les préconisations formulées dans le DTU 20.1 :

- « Les murs en maçonnerie porteuse et les murs en maçonnerie de remplissage doivent être ceinturés à chaque étage, au niveau des planchers, ainsi qu'en couronnement, par un chaînage horizontal en béton armé, continu, fermé ; ce chaînage ceinture les façades et les relie au droit de chaque refend ».

Cette mesure s'applique notamment pour les murs pignons au niveau du rampant de la couverture.

- « Les chaînages verticaux doivent être réalisés au moins dans les angles saillants et rentrant des maçonneries, ainsi que de part et d'autre des joints de fractionnement du bâtiment ».

La liaison entre chaînages horizontaux et verticaux doit faire l'objet d'une attention particulière : ancrage des armatures par retour d'équerre, recouvrement des armatures assurant une continuité.

Les armatures des divers chaînages doivent faire l'objet de liaisons efficaces (recouvrement, ancrage, etc.), notamment dans les angles du bâtiment.

**Mesures d'accompagnement :** D'autres mesures permettent de rigidifier la structure :

- la réalisation d'un soubassement « monobloc » (préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire, plutôt que les dallages sur terre-plein) ;

- la réalisation de linteaux au-dessus des ouvertures.



**Problème à résoudre :** Les désordres aux constructions résultent notamment des fortes différences de teneur en eau existant entre le sol situé sous le bâtiment qui est à l'équilibre hydrique (terrains non exposés à l'évaporation, qui constituent également le sol d'assise de la structure) et le sol situé aux alentours qui est soumis à évaporation saisonnière. Il en résulte des variations de teneur en eau importantes et brutales, au droit des fondations.

**Descriptif du dispositif :** Le dispositif proposé consiste à entourer le bâti d'un système étanche le plus large possible (minimum 1,50 m), protégeant ainsi sa périphérie immédiate de l'évaporation et éloignant du pied des façades les eaux de ruissellement.

**Champ d'application :** concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

### Schéma de principe



**Conditions de mise en œuvre :** L'étanchéité pourra être assurée, soit :

- par la réalisation d'un trottoir périphérique (selon les possibilités en fonction de l'implantation du bâtiment et de la mitoyenneté), en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante ;
- par la mise en place sous la terre végétale d'une géomembrane enterrée, dans les cas notamment où un revêtement superficiel étanche n'est pas réalisable (en particulier dans les terrains en pente). La géomembrane doit être raccordée aux façades par un système de couvre-joint, et être protégée par une couche de forme sur laquelle peut être mis en œuvre un revêtement adapté à l'environnement (pavés, etc).

Une légère pente doit être donnée au dispositif, de façon à éloigner les eaux du bâtiment, l'idéal étant que ces eaux soient reprises par un réseau d'évacuation étanche.

 Pour être pleinement efficace, le dispositif d'étanchéité doit être mis en œuvre sur la totalité du pourtour de la construction. Une difficulté peut se poser lorsque l'une des façades est située en limite de propriété (nécessitant un accord avec le propriétaire mitoyen). Le non-respect de ce principe est de nature à favoriser les désordres.

**Mesures d'accompagnement :** Les eaux de toitures seront collectées dans des ouvrages étanches et évacués loin du bâtiment [cf. fiche n°6].

À défaut de la mise en place d'un dispositif étanche en périphérie immédiate du bâtiment, les eaux de ruissellement pourront être éloignées des façades (aussi loin que possible), par des contre-pentes.

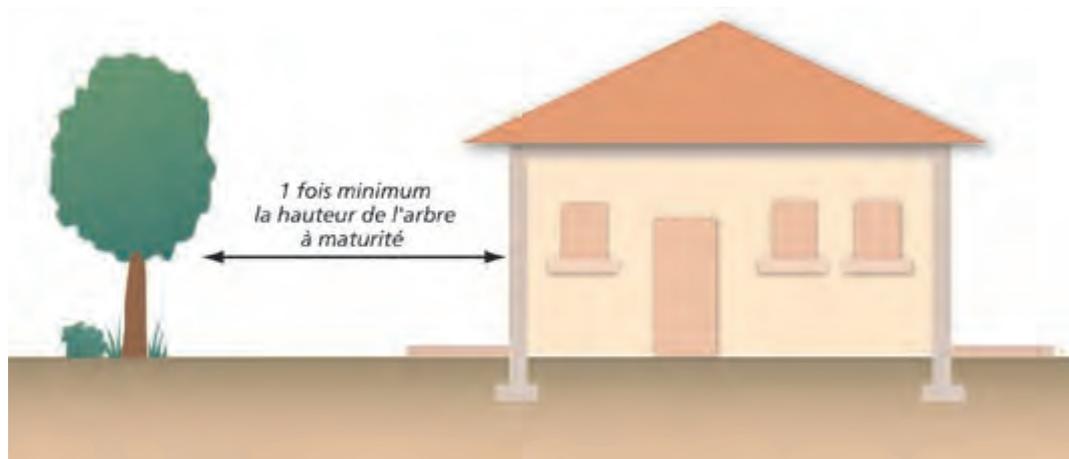


**Problème à résoudre :** Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords (arbres et arbustes).

**Descriptif du dispositif :** La technique consiste à abattre les arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Un élagage régulier et sévère, permettant de minimiser la capacité d'évaporation des arbres et donc de réduire significativement leurs prélèvements en eau dans le sol, peut constituer une alternative à l'abattage. Attention, l'abattage des arbres est néanmoins également susceptible de générer un gonflement du fait d'une augmentation de la teneur en eau des sols qui va en résulter ; il est donc préférable de privilégier un élagage régulier de la végétation concernée.

**Champ d'application :** Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à 1 fois leur hauteur à maturité (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Bien que certaines essences aient un impact plus important que d'autres, il est difficile de limiter cette mesure à ces espèces, car ce serait faire abstraction de critères liés à la nature du sol. De plus, il faut se garder de sous-estimer l'influence de la végétation arbustive, qui devra également, en site sensible, être tenue éloignée du bâti.

### Schéma de principe





**Précautions de mise en œuvre :** L'abattage des arbres situés à faible distance de la construction ne constitue une mesure efficace que si leurs racines n'ont pas atteint le sol sous les fondations. Dans le cas contraire, un risque de soulèvement n'est pas à exclure.

Si aucune action d'éloignement de la végétation (ou l'absence d'un écran anti-racines – [cf. Fiche n°5]) n'est mise en œuvre ceci pourra être compensé par l'apport d'eau en quantité suffisante aux arbres concernés par arrosage. Mais cette action sera imparfaite, notamment par le fait qu'elle pourrait provoquer un ramollissement du sol d'assise du bâtiment.

 **Mesure alternative :** Mise en place d'un écran anti-racines pour les arbres isolés situés à moins de une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [cf. fiche n°5]

**À destination des projets nouveaux :** Si des arbres existent à proximité de l'emprise projetée du bâtiment, il convient de tenir compte de leur influence potentielle à l'occasion tout particulièrement d'une sécheresse ou de leur éventuelle disparition future, à savoir selon le cas :

- tenter autant que possible d'implanter le bâti à l'extérieur de leur « champ d'action » (on considère dans le cas général que le domaine d'influence est de une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte pour des arbres isolés, une fois et demi cette hauteur dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes) ;
- tenter d'abattre les arbres gênants le plus en amont possible du début des travaux (de façon à permettre un rétablissement des conditions « naturelles » de teneur en eau du sous-sol) ;
- descendre les fondations au-dessous de la cote à laquelle les racines n'influent plus sur les variations de teneur en eau (de l'ordre de 4 m à 5 m maximum).

Si des plantations sont projetées, on cherchera à respecter une distance minimale équivalente à une fois la hauteur à maturité de l'arbre entre celui-ci et la construction. A défaut, on envisagera la mise en place d'un écran anti-racines.

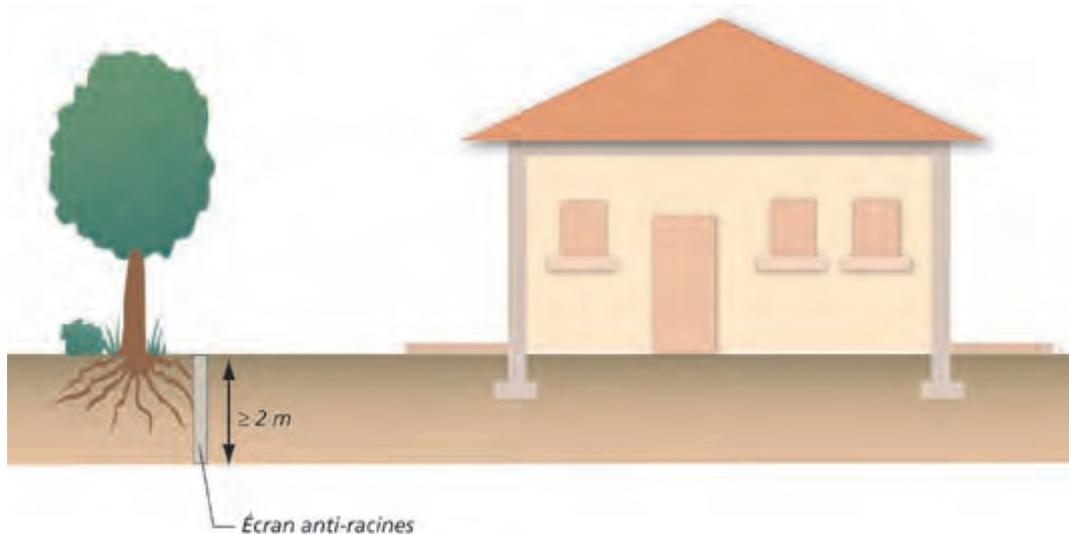


**Problème à résoudre :** Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords.

**Descriptif du dispositif :** La technique consiste à mettre en place, le long des façades concernées, un écran s'opposant aux racines, d'une profondeur supérieure à celle du système racinaire des arbres présents (avec une profondeur minimale de 2 m). Ce dispositif est constitué en général d'un écran rigide (matériau traité au ciment), associé à une géomembrane (le long de laquelle des herbicides sont injectés), mis en place verticalement dans une tranchée.

**Champ d'application :** Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à une fois leur hauteur à maturité.

### Schéma de principe



**Précautions de mise en œuvre :** L'écran anti-racines doit pouvoir présenter des garanties de pérennité suffisantes, notamment vis-à-vis de l'étanchéité et de la résistance. Un soin particulier doit être porté sur les matériaux utilisés (caractéristiques de la géomembrane, etc). L'appel à un professionnel peut s'avérer nécessaire pour ce point, voire également pour la réalisation du dispositif.

 **Mesure alternative :** Abattage des arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité, par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [Voir fiche n°4]

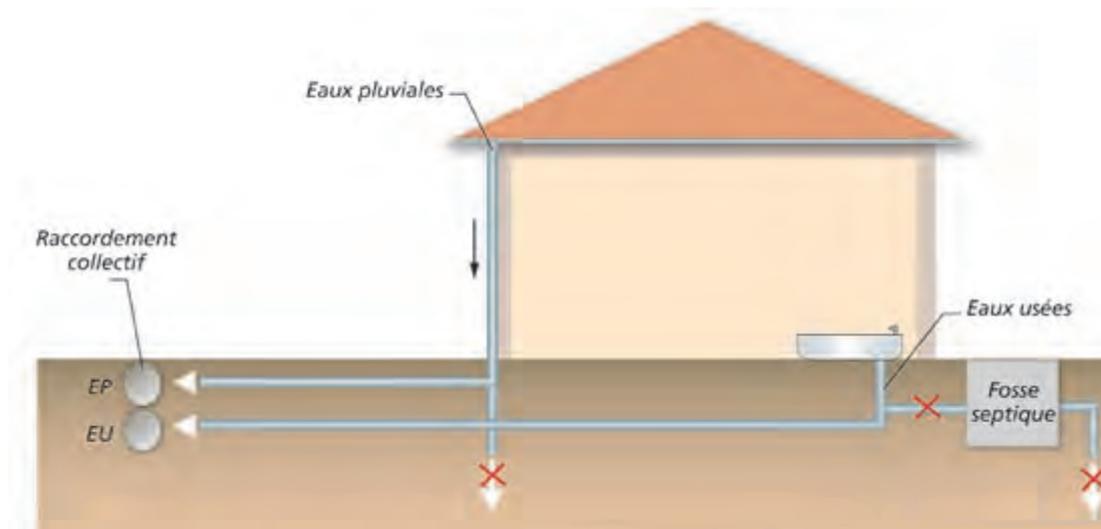


**Problème à résoudre :** De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales – EP - (ruissellement de toitures, terrasses, etc.) et des eaux usées – EU - dans les réseaux collectifs (lorsque ceux-ci existent). La ré-infiltration in situ des EP et des EU conduit à ré-injecter dans le premier cas des volumes d'eau potentiellement importants et de façon ponctuelle, dans le second cas des volumes limités mais de façon « chronique ».

**Descriptif du dispositif :** Il vise, lorsque l'assainissement s'effectue de façon autonome, à débrancher les filières existantes (puits perdu, fosse septique + champ d'épandage, etc.) et à diriger les flux à traiter jusqu'au réseau collectif (« tout à l'égout » ou réseau séparatif).

**Champ d'application :** Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités assaini de façon individuelle avec ré-infiltration in situ (les filières avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne sont pas concernées), et situé à distance raisonnable (c'est-à-dire économiquement acceptable) du réseau collectif.

### Schéma de principe



**Conditions de mise en œuvre :** Le raccordement au réseau collectif doit être privilégié, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur.

Le raccordement nécessite l'accord préalable du gestionnaire de réseau. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement implique pour le particulier d'être assujéti à une redevance d'assainissement comprenant une part variable (assise sur le volume d'eau potable consommé) et le cas échéant une partie fixe.

 **Mesure alternative :** En l'absence de réseau collectif dans l'environnement proche du bâti et du nécessaire maintien de l'assainissement autonome, il convient de respecter une distance d'une quinzaine de mètres entre le bâtiment et le(s) point(s) de rejet (à examiner avec l'autorité responsable de l'assainissement).



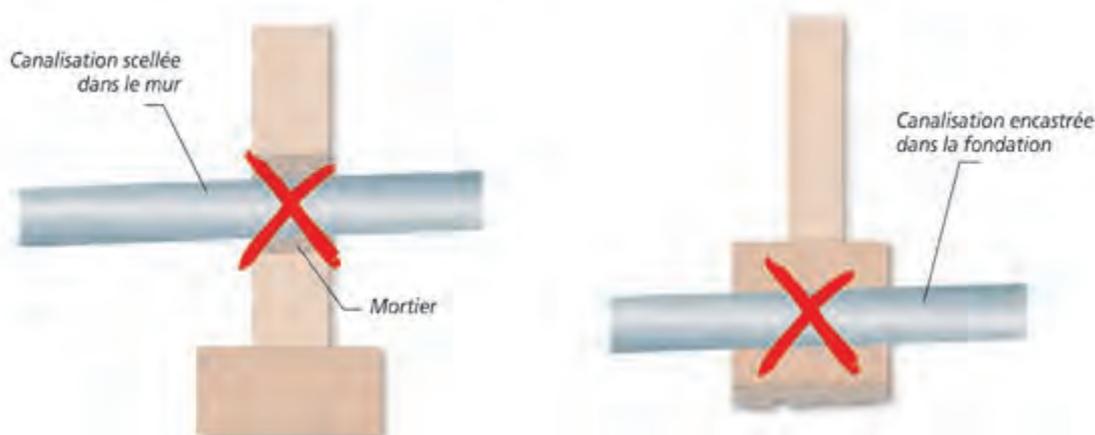
**Problème à résoudre :** De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de s'assurer de l'absence de fuites au niveau des réseaux souterrains « humides ». Ces fuites peuvent résulter des mouvements différentiels du sous-sol occasionnés par le phénomène.

**Descriptif du dispositif :** Le principe consiste à étanchéifier l'ensemble des canalisations d'évacuation enterrées (eaux pluviales, eaux usées). Leur tracé et leur conception seront en outre étudiés de façon à minimiser le risque de rupture.

**Champ d'application :** Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités, assaini de façon individuelle ou collective.

### Schéma de principe

Les canalisations ne doivent pas être bloquées dans le gros-œuvre



**Conditions de mise en œuvre :** Les canalisations seront réalisées avec des matériaux non fragiles (c'est-à-dire susceptibles de subir des déformations sans rupture). Elles seront aussi flexibles que possibles, de façon à supporter sans dommage les mouvements du sol.

L'étanchéité des différents réseaux sera assurée par la mise en place notamment de joints souples au niveau des raccordements.

De façon à ce que les mouvements subis par le bâti ne se « transmettent » pas aux réseaux, on s'assurera que les canalisations ne soient pas bloquées dans le gros œuvre, aux points d'entrée dans le bâti.

Les entrées et sorties des canalisations du bâtiment s'effectueront autant que possible perpendiculairement par rapport aux murs (tout du moins avec un angle aussi proche que possible de l'angle droit).

**Mesures d'accompagnement :** Autant que faire se peut, on évitera de faire longer le bâtiment par les canalisations de façon à limiter l'impact des fuites occasionnées, en cas de rupture, sur les structures proches.

Il est souhaitable de réaliser de façon régulière des essais d'étanchéité de l'ensemble des réseaux « humides ».

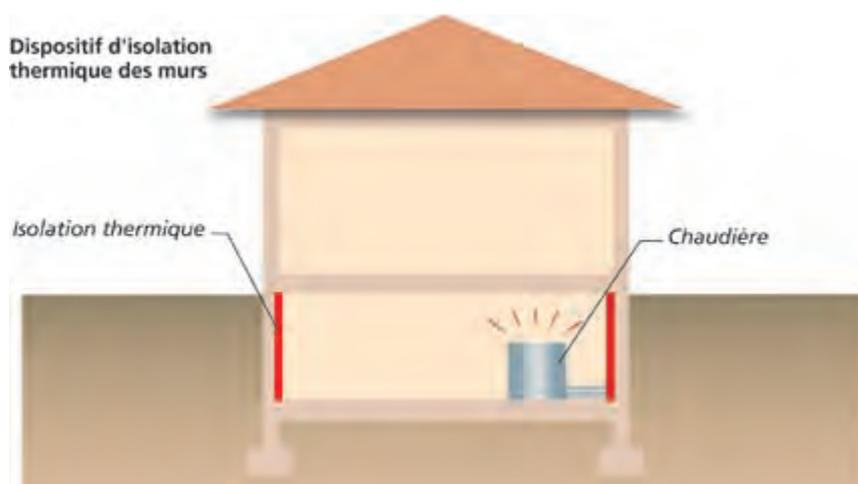


**Problème à résoudre :** La présence dans le sous-sol d'un bâtiment d'une source de chaleur importante, en particulier d'une chaudière, est susceptible de renforcer les variations localisées d'humidité dans la partie supérieure du terrain. Elles sont d'autant plus préjudiciables qu'elles s'effectuent au contact immédiat des structures.

**Descriptif du dispositif :** La mesure consiste à prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs se trouvant à proximité de la source de chaleur (limitation des échanges thermiques).

**Champ d'application :** Concerne tous les murs de la pièce accueillant la source de chaleur, ainsi que toutes parties de la sous-structure du bâtiment au contact de canalisations « chaudes ».

### Schéma de principe



**Conditions de mise en œuvre :** Dans l'Union Européenne, les produits d'isolation thermique pour la construction doivent posséder la marque CE depuis mars 2003 et respecter les normes EN 13162 à EN 13171 (selon leur nature). Il pourra s'agir de produits standards de type polystyrène ou laine minérale.

**Remarque :** La loi de finances pour 2005 a créé un crédit d'impôt dédié au développement durable et aux économies d'énergie. Destinée à renforcer le caractère incitatif du dispositif fiscal en faveur des équipements de l'habitation principale, cette mesure est désormais ciblée sur les équipements les plus performants au plan énergétique, ainsi que sur les équipements utilisant les énergies renouvelables. Le crédit d'impôt concerne les dépenses d'acquisition de certains équipements fournis par les entreprises ayant réalisé les travaux et faisant l'objet d'une facture, dans les conditions précisées à l'article 90 de la loi de finances pour 2005 et à l'article 83 de la loi de finances pour 2006 : <http://www.industrie.gouv.fr/energie/developp/econo/textes/credit-impot-2005.htm>

Cela concerne notamment l'**acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois opaques** (planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, avec résistance thermique  $R \geq 2,4 \text{ M}^2 \cdot \text{K/W}$ ). Pour choisir un produit isolant, il est important de connaître sa résistance thermique «R» (aptitude d'un matériau à ralentir la propagation de l'énergie qui le traverse). Elle figure obligatoirement sur le produit. Plus «R» est important plus le produit est isolant.

Pour ces matériaux d'isolation thermique, le taux du crédit d'impôt est de **25 %**. Ce taux est porté à **40 %** à la double condition que ces équipements soient installés dans un logement achevé avant le 1/01/1977 et que leur installation soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2<sup>e</sup> année qui suit celle de l'acquisition du logement.

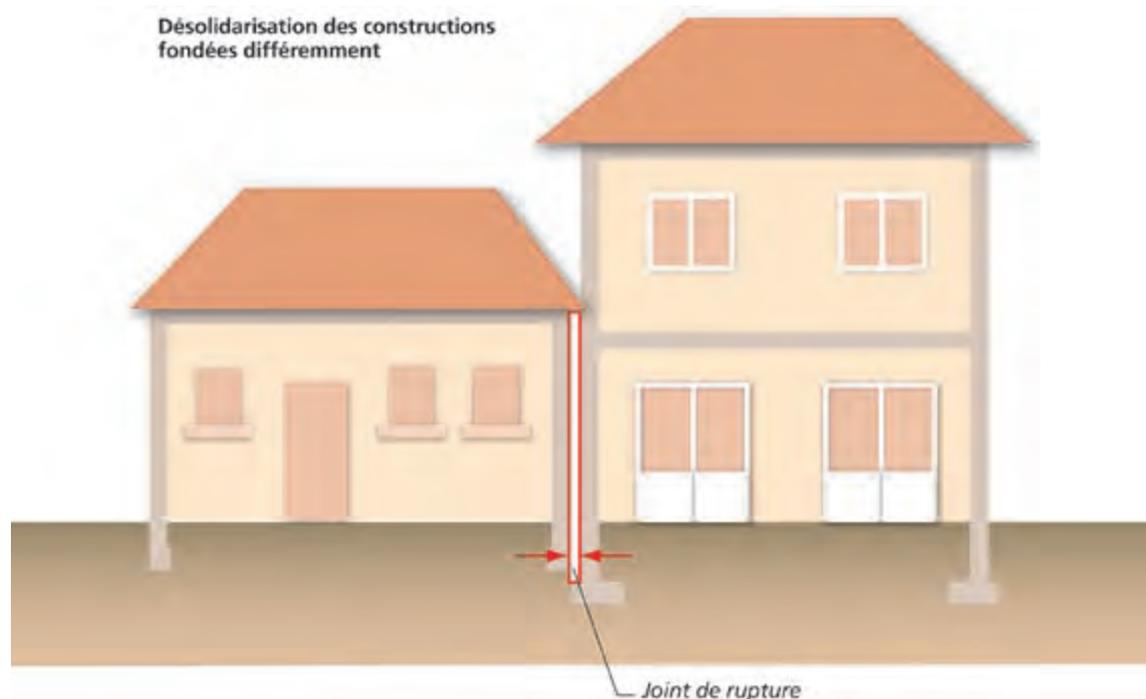


**Problème à résoudre :** Deux parties de bâtiments accolés et fondés différemment peuvent subir des mouvements d'ampleur variable. Il convient de ce fait de désolidariser ces structures, afin que les sollicitations du sous-sol ne se transmettent pas entre elles et ainsi à autoriser des mouvements différentiels.

**Descriptif du dispositif :** Il s'agit de désolidariser les parties de construction fondées différemment (ou exerçant des charges variables sur le sous-sol), par la mise en place d'un joint de rupture (élastomère) sur toute la hauteur du bâtiment (y compris les fondations).

**Champ d'application :** Concerne tous les bâtiments d'habitation ou d'activités présentant des éléments de structures fondés différemment (niveau d'assise, type de fondation) ou caractérisés par des descentes de charges différentes. Sont également concernées les extensions de bâtiments existants (pièce d'habitation, garage, etc.).

### Schéma de principe



**Conditions de mise en œuvre :** Il est indispensable de prolonger le joint sur toute la hauteur du bâtiment.

**À destination du bâti existant :** La pose d'un joint de rupture sur un bâtiment existant constitue une mesure techniquement envisageable. Mais elle peut nécessiter des modifications importantes de la structure et s'avérer ainsi très délicate (les fondations étant également concernées par cette opération).

La mesure doit systématiquement être mise en œuvre dans le cadre des projets d'extension du bâti existant.

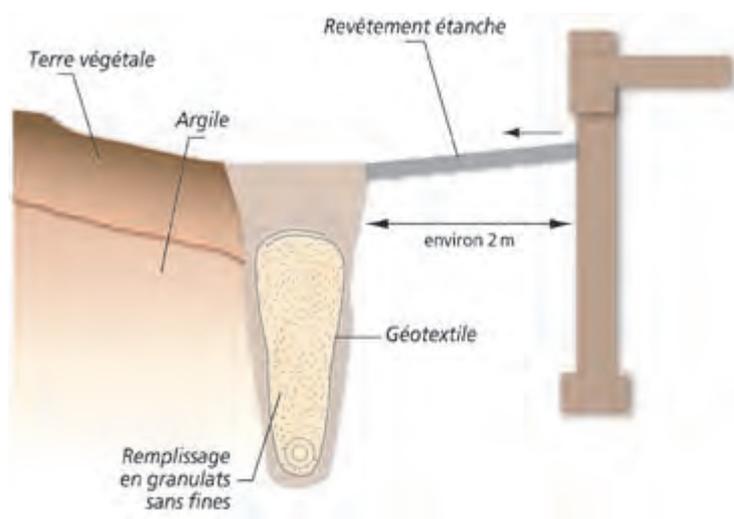


**Problème à résoudre :** Les apports d'eau provenant des terrains environnants (eaux de ruissellement superficiel ou circulations souterraines), contribuent au phénomène en accroissant les variations localisées d'humidité. La collecte et l'évacuation de ces apports permettent de minimiser les mouvements différentiels du sous-sol.

**Descriptif du dispositif :** Le dispositif consiste en un réseau de drains (ou tranchées drainantes) ceinturant la construction ou, dans les terrains en pente, disposés en amont de celle-ci. Les volumes collectés sont dirigés aussi loin que possible de l'habitation.

**Champ d'application :** Concerne sans restriction tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités.

### Schéma de principe



**Conditions de mise en œuvre :** Le réseau est constitué de tranchées remplies d'éléments grossiers (protégés du terrain par un géotextile), avec en fond de fouille une canalisation de collecte et d'évacuation (de type « drain routier ») répondant à une exigence de résistance à l'écrasement. Idéalement, les tranchées descendent à une profondeur supérieure à celle des fondations de la construction, et sont disposées à une distance minimale de 2 m du bâtiment. Ces précautions sont nécessaires afin d'éviter tout impact du drainage sur les fondations.

Les règles de réalisation des drains sont données par le DTU 20.1.

⚠ En fonction des caractéristiques du terrain, la nécessité de descendre les drains au-delà du niveau de fondation de la construction peut se heurter à l'impossibilité d'évacuer gravitairement les eaux collectées. La mise en place d'une pompe de relevage peut permettre de lever cet obstacle.

**Mesure d'accompagnement :** Ce dispositif de drainage complète la mesure détaillée dans la fiche n°3 (mise en place d'une ceinture étanche en périphérie du bâtiment) de façon à soustraire les fondations de la construction aux eaux de ruissellement et aux circulations souterraines.





*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT  
ET DE L'AMÉNAGEMENT  
DURABLES