

M MONTAUROUX

REVISION GENERALE DU PLU

4. REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 11/06/2025,
arrêtant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTAUROUX

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	5
A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	7
B/ INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES	11
C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE	23
D/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE FONCTIONNELLE.....	27
E/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE.....	27
F/ PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER	28
G/ LEXIQUE.....	33
 TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES ET LES ZONES A URBANISER	 39
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions	41
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	43
Section 3 : Équipements et réseaux	47
 TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER..	 50
ZONE UA.....	51
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions	51
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	52
Section 3 : Équipements et réseaux	55
ZONE UB	56
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions	56
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	57
Section 3 : Équipements et réseaux	60
ZONE UJ	61
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions	61
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	63
Section 3 : Équipements et réseaux	66
ZONE UE	67
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions	67
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	69
Section 3 : Équipements et réseaux	73
ZONE 2AU	75
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions	75
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	76
Section 3 : Équipements et réseaux	77
 TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES AGRICOLES ET LES ZONES NATURELLES.....	 79
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions	80
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	82
Section 3 : Équipements et réseaux	86

TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES.. 88

ZONE AGRICOLE (A).....	89
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions	89
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	92
Section 3 : Équipements et réseaux	94
ZONE NATURELLE (N)	95
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions	95
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	98
Section 3 : Équipements et réseaux	100

ANNEXES REGLEMENTAIRES 101

ANNEXE 1 FICHE CHANGEMENT DESTINATION	102
ANNEXE 2 AU REGLEMENT DE LA ZONE A	113

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version actualisée conformément au Décret du 28 décembre 2015.

A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Conformément aux dispositions des articles R 151-9 et R 151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
 - la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
 - les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit Annexes ;
 - les zones d'application du droit de préemption urbain (général et renforcé) instauré par la délibération du Conseil Municipal.
-
- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité
 - les articles L 424.1 et L 102-13 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer)
 - les articles L 421-1 à L 421-9 du Code de l'Urbanisme (permis de construire)
 - les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux Espaces Boisés Classés
 - les articles R 111-2, R 111-3-2, R111-4, R 111-14-1, R 111-14-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme
 - les articles L 410-10 du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme)
 - les articles L451-1 à L451-3 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir)
 - les articles L et R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (camping et caravanage)
 - les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L152-7 du Code de l'Urbanisme annexées au présent P.L.U.
-
- l'édification des clôtures, autres qu'habituellement nécessaires aux activités agricoles ou forestières, est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du 15 août 2008
 - le règlement municipal concernant la publicité et les enseignes (règlement et délibération du 13 août 2013) annexés au présent P.L.U.

ARTICLE DG 2 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1/ les zones urbaines - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3

- **la zone Urbaine** du centre-ancien **UA**
- **la zone Urbaine** en Couronne du Village et dans le Plan de Montauroux **UB**
- **la zone Urbaine** correspondant à l'urbanisation pavillonnaire dispersée sous équipée en réseaux **UJ** comprenant le secteur **UJh** (dédié à l'habitation et l'hébergement)
- **la zone Urbaine Economique UE** comprenant les secteurs **UEc** (sites tertiaires et commerciaux), **UEp** (équipements publics), **UEth** (Unité Touristique d'Hébergement), **UEtc** (Parcs Résidentiel de Loisirs) et **UEz** (sites économiques et artisanaux)

2/ les zones urbaines - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3

- **Les zones d'urbanisation future** de long terme **2AU** comprenant les secteurs **2AUc** (développement économique et commercial), les secteurs **2AUh** (mixité urbaine comprenant du logement) et- le secteur **2AUp** (futur lycée du Pays de Fayence)

3/ Les zones agricoles - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

- **Les zones agricoles A** comprenant les secteurs **Ao** (maintien et restauration de l'olivier), les secteurs **As** (agricoles paysagers sensibles) et le secteur **Ast** (site économique de la Colle Noire).

4/Les zones naturelles - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

- les zones naturelles **N** comprenant le secteur **Ncl** (site économique de la Colle Noire), le secteur **Nfc** (projet de funérarium et colombarium d'intérêt collectif), les secteurs **Nr** (parties soumises à un risque élevé de mouvements de terrain), le secteur **Ntl** (sites de tourisme autour du lac) et le secteur **Nf** (forage)

5/ autres outils de la mise en œuvre du développement durable

Les documents graphiques comportent également :

5.1 Outils de protection des paysages et des sites

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 1 du présent règlement
- les éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 1 du présent règlement
- les secteurs maintenus sous servitude d'entrée de ville

5.2 Outils de réduction de l'exposition des biens et des personnes face aux risques naturels et aux nuisances

- Les zones concernées par les risques mouvements de terrain nécessitant une étude géotechnique préalable
- Les zones concernées par le risque inondation et de ruissellement nécessitant des adaptations

5.3 Outils de mise en œuvre du projet urbain, des équipements publics, de la mixité sociale et fonctionnelle

- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation mettant en œuvre le projet urbain
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
- les Servitudes de Localisation au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
- les Linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- les Périmètres de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

B/ INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES

PREMIERE PARTIE - LE RISQUE INONDATION ET RUISSELLEMENT

ARTICLE DG 3 -MISE EN SECURITE DES OUVRAGES SOUTERRAINS

Dans les zones inondables et de ruissellement figurant aux documents graphiques

Dans les constructions neuves

Tous les ouvrages souterrains sont interdits

Dans les constructions existantes

Toute nouvelle autorisation d'urbanisme intervenant sur une construction possédant un ouvrage souterrain de stationnement, ou des éléments de ventilation, **est conditionnée** à la réalisation d'un ouvrage de protection pour la mise en sécurité et étanchéité de ces ouvrages.

La mise en sécurité des ouvrages précités est exigée sur l'ensemble de la hauteur de la construction impactée jusqu'à la cote d'inondabilité la plus haute connue augmentée d'une marge de sécurité.

Sur le reste du territoire communal

Dans les constructions neuves

Est exigée la réalisation de batardeaux intégrés à la construction devant toutes les ouvertures dans tous les permis de construire présentant un ouvrage souterrain de stationnement. Ce système doit présenter un fonctionnement indépendant du réseau énergétique, synchronisé avec la pression hydraulique.

Il doit être positionné de façon à permettre la mise en sécurité et étanchéité de ces ouvrages.

ARTICLE DG 4 -PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION

1/ Dans les zones d'exposition à l'aléa inondation figurant aux documents graphiques :

- tous les permis de construire sont soumis à la réalisation d'une étude d'exposition à l'aléa
- aucun mur bahut n'est admis et toute clôture est conçue pour une totale transparence hydraulique
- les vides sanitaires doivent être ajourés
- le premier plancher de la construction doit être situé à un minimum de 20 cm de hauteur au-dessus de la cote de référence.

ARTICLE DG 5 -REDUCTION DU RUISSELLEMENT URBAIN

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toute extension de Surface de Plancher et toutes imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Ces dispositions s'appliquent y compris pour la régularisation des constructions édifiées sans autorisation.

Tout dispositif de collecte des eaux pluviales doit être conçu de façon à avoir une pente suffisante pour permettre l'écoulement des eaux pluviales et éviter leur stagnation, qui est propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles.

Toutes les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière au moyen de barbacanes assurant le flux des eaux entrants et sortants de la propriété.

REGLEMENT D'URBANISME

- Réalisation

Toute autorisation d'urbanisme est accompagnée d'une mesure de compensation pluviale, à l'exception des piscines.

A compter d'une d'autorisation d'urbanisme de plus de 20 m² d'emprise au sol, la réalisation des ouvrages de rétention pluviale exigée doit couvrir **la totalité de la rétention nécessaire à la compensation de toutes les surfaces imperméabilisées, y compris celles préexistantes à la demande.** Cette rétention pluviale doit être renseignée par une fiche de calcul qui est disponible en mairie.

Ces mesures de rétention s'accompagnent de dispositions complémentaires concernant les superficies des sols perméables et la rétention sur toiture végétalisée là où elles sont autorisées.

- Dimensionnement

Afin que les dispositifs contribuent efficacement à la prévention du ruissellement, la capacité de rétention sera égale au volume d'eau ruisselant sur les surfaces imperméabilisées (**Sim** exprimées en m²) alimentant le dispositif pour un événement pluvieux de 100 mm par heure soit un coefficient de 0,1 m³/m² (100 litres par m²).

Le calcul du volume de rétention (**Vr** exprimé en m³) se fera alors comme suit :

$$Vr = Sim \times 0,1$$

(volume de rétention = pour chaque m² de surface imperméabilisée = 100 litres de rétention)

**Quantité de pluie incidente par mètre carré (l/m² ou mm/m²) en référence aux événements pluvieux majeurs enregistrés lors des dix dernières années.*

- Dispositions supplémentaires concernant les caractéristiques du fonctionnement des ouvrages de rétention pluviale

S'appliquent l'ensemble des dispositions énoncées par la Doctrine Mise Interservice de l'Eau et de la Nature (MISEN Var) annexées au présent Règlement d'Urbanisme.

L'ensemble de ces aménagements (regards, bassin de rétention, etc.) devront être hermétiques à l'entrée des moustiques par l'usage d'un dispositif adapté (pose de grilles anti-insectes, moustiquaires, etc.).

ARTICLE DG 6 -RETRAIT DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL PAR RAPPORT AU RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET AU LAC DE SAINT CASSIEN

Retrait des occupations et utilisations du sol par rapport au réseau hydrographique

Sur l'ensemble du territoire communal, une marge de recul par rapport aux cours d'eau et écoulements et notamment ceux figurés sur la carte réglementaire au titre du réseau hydrographique et des axes d'écoulement devra être respectée.

Cette marge de recul sera de :

- 30 (trente) mètres calculés à partir du haut de berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique de la Camiole, du Biançon et de la Siagne ;
- 10 (dix) mètres calculés à partir du haut de la berge pour tous les autres écoulements cartographiés.

Elle a pour objectif de :

- maintenir un espace de mobilité aux cours d'eau permanents et temporaires ;
- permettre l'accès aux rives et aux berges de ces cours d'eau afin d'en assurer l'entretien, voire le recalibrage ;
- diminuer l'impact des écoulements sur les constructions et les installations en les éloignant ;
- favoriser la réduction des aléas de ruissellement dans les rues constituant des axes d'écoulement.

REGLEMENT D'URBANISME

A ce titre, à l'intérieur de cette marge de recul, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites hormis pour les travaux de création, d'extension ou d'aménagement d'infrastructures et de réseaux ainsi que les équipements liés à leur exploitation.

Au sein de ces marges de recul, au-delà de la bande inconstructible de 5 (cinq) mètres de part et d'autre de l'écoulement, la surélévation des bâtiments existants est admise, en zones U et AU, sous réserve que le règlement de la zone l'autorise.

Dans ces mêmes zones, des adaptations pourront être retenues pour des constructions qui suivent la trame urbaine et pour les constructions situées en dent creuse d'une urbanisation constituée

Dans l'emprise des marges de recul et au-delà de la bande de 5 (cinq) mètres inconstructibles, les clôtures sont autorisées à condition d'assurer l'équilibre hydraulique. A titre d'exemple seront autorisés les murs bahut inférieurs à 20cm de haut surmontés d'un grillage de maille 150x150 ou de barreaudages espacés de 10cm minimum.

Retrait des occupations et utilisations du sol par rapport au lac de Saint-Cassien

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les reculs imposés par les Arrêtés Préfectoraux du 7.09.1972, 16.06.1977, 30.05.1980, et 13.05.1988 instituant

- la zone de servitude A sur une largeur de 50 mètres dans les lieux de pratique de la baignade de part et d'autre de la RD 37 aux abords immédiats du pont de Pré Claou, et sur une largeur variable de 50 à 300 mètres sur le restant de la retenue. Seules y sont admis les constructions nécessaires à la pratique de la baignade et des sports nautiques (postes de secours et sanitaires)
- la zone de servitude B1 et B2 où des autorisations d'occupation et d'utilisations du sol limitées, à l'exception de tout groupe d'habitations, peuvent être accordées sous réserve des dispositions des dits arrêtés.

SECONDE PARTIE - LE RISQUE INCENDIE

ARTICLE DG 7 -PRISES EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE ET DES OBLIGATIONS DE DEBROUSSAILLEMENT

Règles relatives au débroussaillage

Au titre de l'article L322-3 du Code forestier, l'obligation de débroussailler les terrains situés à moins de 200 mètres des espaces à caractère boisé est rappelée, notamment :

- les abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie » ;
- les « terrains situés dans les zones urbaines » du PLU.

L'arrêté préfectoral du 30 mars 2015, annexé au PLU, régit de manière précise, pour le département du Var, le débroussaillage obligatoire.

En outre, la présence d'espaces boisés classés (EBC) n'est pas une contrainte pour le débroussaillage obligatoire.

Sont rappelés également :

- l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 qui énonce les dispenses d'autorisation préalable des coupes et abattages dans les Espaces Boisés Classés sur le territoire de Montauroux ;
- l'Arrêté Préfectoral du 8 février 2017 portant sur les Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Défense contre l'incendie

Le risque d'incendie de forêt lié aux massifs forestiers ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques, cependant une carte communale de l'aléa feux de forêt a été établie par la préfecture du Var et les services de la DDTM (2024).

Cette carte d'aléa identifie, sur le territoire communal : 5 types d'aléas, d'une intensité allant de très faible à très fort.

A partir de cette cartographie un zonage du risque est proposé afin de définir les constructions et usages possibles sur le territoire communal, au regard du croisement de l'aléa, des enjeux et de la défendabilité.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-après. En tout état de cause, pour les terrains impactés par des risques ou des nuisances, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrains.

Tout projet situé dans une zone à risque, quelle qu'elle soit, devra faire l'objet d'une note démontrant la bonne prise en compte des prescriptions de ce règlement.

Les règles relatives à la création, reconstruction, extension, changement de destination des constructions, ainsi que d'autres aménagements et occupations dans les zones soumises au risque inondation, sont détaillées ci-après.

REGLEMENT D'URBANISME

a. Dispositions communes au sein des zones à risque (F1 et F2)

Voies et accès :

- sauf pour les bâtiments d'activités agricoles, la desserte du terrain doit être assurée par une voie présentant une pente inférieure à 15% et une chaussée d'une largeur d'au moins :
 - pour les voies à double sens :
 - 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone hors milieu forestier ou à proximité (moins de 200 mètres) ;
 - 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone située en milieu forestier ou à proximité (moins de 200 mètres) ;
 - 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - pour les voies à sens unique :
 - 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone hors milieu forestier ou à proximité (moins de 200 mètres) ;
 - 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone située en milieu forestier ou à proximité (moins de 200 mètres) ;
 - 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

NB : pour les bâtiments spécifiques (ERP, établissement sensible, etc.), se reporter à l'annexe informative n°XX du présent PLU.

- les accès devront être conçus pour faciliter l'intervention des véhicules de secours autant que le permettra la configuration des lieux ;
- le maillage des voies doit éviter au maximum les culs de sac ;
- des aires de retournement, suffisamment dimensionnées en fonction des bâtiments desservis, doivent être mis en place, en fin de tracé et tous les 500 mètres, pour les voies en impasse mesurant

Implantation des bâtiments :

- chaque construction doit être située à une distance réelle (par les voies et espace de desserte et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres d'un poteau incendie, ou, excepté en zone U, d'une réserve d'eau normalisée de 120 m³ (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m³ maillées) ; les piscines ne sont pas considérées comme de telles réserves.

Autre disposition de sécurité :

- les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe-feu 1 heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M1 ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas ;
- les arbres de hautes tiges sont limités à proximité immédiate des constructions ;
- les ouvertures en façade exposées au mistral doivent être limitées ;
- les portes, fenêtres et volets doivent être :
 - en bois plein en zone F1 ou éventuellement en persienné en zone F2 ;
 - en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu (tenue au feu de 30 minutes).

REGLEMENT D'URBANISME

- tous éléments extérieurs (volets, fenêtres, gouttières, etc.) en polychlorure de vinyle (PVC) ou équivalent sont interdits ;
- les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies.

b. Dispositions particulières au sein des zones à risque (F1 et F2)

Sont précisées dans les tableaux suivant, selon la zone et le secteur, les destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou sous conditions, sous réserve qu'elles soient également admises par les dispositions générales et particulières des différentes zones.

	ZONE F1	ZONE F2
CONSTRUCTIONS NOUVELLES		
Établissement stratégique Établissement sensible Établissement Recevant du Public (ERP)	Interdit	Admis à condition : - qu'il ne soit pas de catégorie 1, 2 ou 3 et qu'il n'intègre pas de locaux à sommeil de type J, U et R ; - d'être liés à une activité déjà existante sur le site ; - de ne pas engendrer une augmentation significative de la capacité d'accueil existante ; - de ne pas créer de nouveaux locaux de sommeil ; - de respecter les dispositions générales relatives au risque incendie de forêt
Habitation	Interdit	Admis à condition qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt et d'une amélioration
Exploitation agricole et forestière	Admise à condition : - qu'elle ne comporte pas de logement supplémentaire ; - qu'elle soit nécessaire à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestière ; - qu'elle participe à la gestion des espaces naturels ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt	Admise à condition : - qu'elle soit nécessaire à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestière ; - qu'elle participe à la gestion des espaces naturels ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt
Autres constructions	Admises à condition : - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt - qu'elle soit nécessaire à l'exploitation et à la valorisation des ressources naturelles ; et/ou - qu'elle soit nécessaire à la gestion de l'environnement.	Admises à condition qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt
Annexe de type piscine	Autorisées	
	ZONE F1	ZONE F2

EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES		
Seules les évolutions des constructions, légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont admises		
Changement de destination	Admise à condition que la destination ou sous-destination nouvelle soit autorisée et qu'elle réponde aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt	
Démolition-reconstruction	Admise à condition que la reconstruction réponde aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt	
Établissement stratégique Établissement sensible Établissement Recevant du Public	Admis uniquement pour permettre une extension limitée permettant la réalisation de locaux de confinement, de 1m² par personne à abriter.	Pour les ERP de catégories 1, 2 ou 3 et/ou ceux intégrant des locaux à sommeil de type J, U et R, l'extension est admise à condition : - que cette extension soit inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU ; - que cette extension n'entraîne pas une augmentation de 20 % ou plus de l'effectif ; - que les travaux soient accompagnés de mesures visant à une amélioration de la défendabilité du terrain en répondant aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt Pour les autres ERP, les extensions sont admises à condition qu'elles répondent aux conditions définies dans l'article
Logement	Pour les extensions mesurées : admises à condition : - qu'elles ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire ; - qu'une seule par propriété ; - que leur surface de plancher n'excède pas 20 m² ; - que la surface de plancher totale des constructions, après extension, n'excède pas 200 m² ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt Pour les constructions annexes : admises à condition : - qu'une seule par propriété ; - que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² ; - que l'emprise au sol totale des constructions, annexe comprise, n'excède pas 200 m² ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives	Pour les extensions mesurées : admises à condition : - qu'elles ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire ; - qu'une seule par propriété ; - que leur surface de plancher n'excède pas 30 m² ; - que la surface de plancher totale des constructions, après extension, n'excède pas 250 m² ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt Pour les constructions annexes : admises à condition : - qu'une seule par propriété ; - que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² ; - que l'emprise au sol totale des constructions, annexe comprise, n'excède pas 250 m² ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt

REGLEMENT D'URBANISME

	au risque incendie de forêt	
Autres constructions	Pour les extensions mesurées : admises à condition : - qu'elles ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt - que leur surface de plancher n'excède pas 20 m²	Pour les extensions mesurées et les constructions annexes : admises à condition qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt
Travaux courants d'entretien, d'accessibilité, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes	Autorisés	
Piscine		

	ZONE F1	ZONE F2
AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS SPECIFIQUES (nouveau et évolution)		
Construction liée aux activités des services d'incendie et de secours	Admise à condition de justifier de la nécessité opérationnelle de leur implantation	
Installation destinée à sécuriser les terrains soumis au risque ou à favoriser l'intervention des secours	Autorisée	
Construction ou aménagements liés à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Admis à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement	
Camping ou parc résidentiel de loisirs	Interdit	Hors constructions légères, les constructions pérennes sont admises à condition : - d'une nécessité technique impérative ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt
Aire de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...	Interdit	
Stockage	Admis à condition qu'ils ne reçoivent pas des substances répertoriées comme dangereuses ou polluantes. Les équipements et constructions nécessaires à ces activités doivent être : - implantés le plus loin possible des formations végétales ; - desservis par une voie dont les caractéristiques permettent le passage des véhicules de secours.	
Décharge		
Carrières		
Production d'énergie renouvelable au sol		

TROISIEME PARTIE - SISMICITE ET MOUVEMENTS DE TERRAIN

ARTICLE DG-8 -PRISE EN COMPTE DE L'ETUDE MOUVEMENTS DE TERRAIN

Une étude d'aléas des mouvements de terrain et d'inondations a été réalisée par la Ville de Montauroux lors de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de 2001 par la société Européenne des sols et des fondations.

Cette étude traite des aléas tels que les effondrements, glissements, fluages, affaissements et inondations dont les degrés d'occurrence ont été caractérisés : faible, moyen, élevé.

La cartographie de ces mouvements de terrain a mis en évidence des secteurs exposés aux risques mouvements de terrains distingués en 3 catégories sur le document graphique. Les prescriptions en matière de droit des sols ont été actées par les services de l'Etat par courrier reçu en mairie le 19 avril 1999, courrier joint aux pièces annexes du PLU.

Zone de risques limités

Il est préconisé une étude géotechnique au niveau de l'autorisation d'urbanisme pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher supérieure à 20 m² - ou supérieure à 20 m² d'emprise au sol - et les piscines permettant d'apporter la preuve que toutes les mesures pour assurer la sécurité des personnes et des biens ont été prises : mesures de parades qui s'étendent aux fondations, terrassements, drainage de surface et/ou profonds, rigidification des constructions, structures de stabilisation des remblais et/ou déblais, évacuation des eaux pluviales et des eaux vannes.

Pour ne pas déstabiliser les sols aux abords des cours d'eau, les constructions ainsi que les clôtures doivent également se tenir à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des vallons.

Une attestation sera demandée lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Zone de risques moyens

Il est préconisé une étude géotechnique approfondie au niveau de l'autorisation d'urbanisme pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher supérieure à 20 m² - ou supérieure à 20 m² d'emprise au sol - et les piscines permettant d'apporter la preuve que toutes les mesures pour assurer la sécurité des personnes et des biens ont été prises : mesures de parades qui s'étendent aux fondations, terrassements, drainage de surface et/ou profonds, rigidification des constructions, structures de stabilisation des remblais et/ou déblais, évacuation des eaux pluviales et des eaux vannes.

Pour ne pas déstabiliser les sols aux abords des cours d'eau, les constructions ainsi que les clôtures doivent également se tenir à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des vallons.

Une attestation sera demandée lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Zone de risques forts

Ne sont admis que, sous réserve de dispositions plus restrictives de la zone du PLU :

- les travaux d'entretien et de gestion normaux des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PLU à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
- les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
- les travaux et ouvrages destinés à réduire les conséquences des risques.

ARTICLE DG 9 -PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

L'intégralité du territoire de Montauroux étant située dans une zone de sismicité de niveau 3, sont applicables :

- les dispositions du décret du 22 octobre 2010, n°2010-1254 et 2010-1255 ;
- les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011.

L'arrêté du 22 Octobre 2010 fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

	I	II		III	IV
					
Zone 1	aucune exigence				
Zone 2					Eurocode 8 ³ $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 3	PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$		Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	
Zone 4	PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$		Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	
Zone 5	CP-MI ²	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$		Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	

La conception des structures selon l'EuroCode 8 correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

ARTICLE DG 10 -PRIS EN COMPTE DE L'ALEA ET RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. La carte du retrait gonflement des argiles relative à la commune ainsi que l'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont annexés au présent PLU. Les documents sont disponibles sur le portail www.georisques.gouv.fr ou www.argiles.fr

Pour les secteurs concernés par un aléa moyen ou fort, la réalisation d'une étude de sol complémentaire permettant d'établir des mesures spécifiques est recommandée dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme dans les cas suivants :

- une construction ou extension modifiant le sous-sol ;
- une augmentation d'emprise au sol supérieure à 20 m².

Au sein des secteurs concernés par un aléa moyen ou fort, pour tous travaux de construction ou 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 constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

QUATRIEME PARTIE - AUTRES RISQUES ET ALEAS

ARTICLE DG 11 -PRISE EN COMPTE DU RISQUE MINIER

La commune est également soumise à un risque minier identifié par une étude du BRGM mentionné dans le porté à connaissance de l'Etat de 2019.

Plusieurs cartographies, annexées au présent PLU, permettent d'identifier les isopaques, ainsi que les aléas de tassement, de glissement et d'effondrement localisé.

Au sein des secteurs impactés, aucune nouvelle construction, installation et ouvrage, est autorisé.

ARTICLE DG 12 -PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE CONCENTRATION DU RADON

La commune de Montauroux est située en une zone à potentiel radon significatif de niveau 3 (sur 3 catégories de niveau croissant), selon l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.

Préalablement à toute demande d'autorisation d'urbanisme, il convient de se référer à l'annexe spécifique relative à la prise en compte du risque radon ainsi qu'aux textes législatifs en vigueur. Pour information, les précautions constructives de l'IRSN sont jointes en annexe du PLU.

ARTICLE DG 13 - PRISE EN COMPTE DE LA CONDUITE DE GAZ

Dans le cas des canalisations de gaz, il est rappelé que les canalisations de gaz, et leur zone d'effet, valent servitudes d'utilité publique (SUP I1 et I3). Le plan et la liste des SUP sont annexées au PLU. Les règles des SUP s'appliquent en complément de celles du PLU. Ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Ces servitudes mentionnent notamment :

- les interdictions et les règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 de la canalisation ;
- les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et les modalités de l'analyse comptabilité ;
- l'obligation d'informer GRT gaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones des ouvrages ;
- la réglementation anti-endommagement en vigueur consultable sur le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

ARTICLE DG 14 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 9 janvier 2023 relatif au classement des voies bruyantes et en annexe du présent PLU.

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Périmètres reportés à titre d'information » présent en Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

REGLEMENT D'URBANISME

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE

ARTICLE DG 15 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 16 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES ET AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Dans les secteurs où les dispositions des titres III à IV du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les installations, les ouvrages et les constructions de la sous-destination « locaux techniques des administrations publiques et assimilés » nécessaires au fonctionnement du territoire ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4.

Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages des administrations publiques et assimilés sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Pour exemple, les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessibles à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif.

ARTICLE DG 17 – MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Le code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les aménagements d'espaces publics et d'espaces verts établis suivant un projet d'ensemble ;
- les crèches et haltes-garderies publiques ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire publics et de l'enseignement supérieur, ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et situés à leur proximité immédiate (300 mètres à pied) ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur publics, ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et situés à leur proximité immédiate (300 mètres à pied) ;
- les établissements publics de santé (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements sportifs publics ;
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, autoroutes, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services publics d'eau, d'assainissement et de valorisation des ressources..., sauf dispositions contraires et règles spécifiques.
- les équipements culturels ;
- les équipements ou ouvrages liés à la sécurité aérienne.

Les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4 ne s'appliquent pas à ces constructions et installations.

ARTICLE DG 18– CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les articles 4 "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation) ou d'une emprise publique. Ils ne s'appliquent donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété" qui s'appliquent.
- par rapport aux accès des constructions sur le terrain de l'opération.

Le long des infrastructures routières et des cours d'eau, l'implantation de tous les bâtiments doivent respecter les marges de recul figurant aux documents graphiques ou mentionnées à l'article 4 des zones U, AU, A et N.

Le règlement départemental de voirie fixe notamment les droits et devoirs des riverains des routes départementales, par exemple en matière de recul des plantations, de dimensions des saillies, d'accès, d'implantation des clôtures, etc. Le règlement départemental de voirie est consultable dans sa dernière version opposable sur le site internet du Département : www.var.fr

Les règles fixées pour "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" ne s'appliquent pas :

- aux garages si l'accès automobile n'est pas réalisé à partir de la voie créant l'alignement et sous réserve que l'accès utilisé conserve une bonne visibilité
- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables au sol, nécessaires aux services et équipements publics.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées pour "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

ARTICLE DG 19 – CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les articles 4 "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives" des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de construction non accessibles depuis l'extérieur situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction y compris les rampes d'accès aux sous-sols.
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, marquises...)
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables au sol, nécessaires aux services et équipements publics.
- aux dispositifs brise soleil installés en façade

ARTICLE DG 20 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DES SECTEURS CONCERNES PAR LA SERVITUDE ENTREE DE VILLE

Les règles relatives aux entrées de ville suivent les dispositions des articles L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatives à la constructibilité des entrées de ville.

Les axes concernés par les dispositions susvisées sont : la RD 562 dans sa partie non agglomérée

Les constructions et installations nouvelles sont interdites dans les marges de recul mentionnées aux documents graphiques (marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 562).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE DG 21 - CONDITIONS DE REALISATION DES DIVISIONS FONCIERES ET DES MODALITES D'APPLICATION DES REGLES APPLIQUEES AUX DIVISIONS EN PROPRIETE OU JOUISSANCE

Par délibération du 16 mars 2017, la Commune de Montauroux a décidé de soumettre à déclaration préalable les divisions volontaires en propriété ou jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager dans les zones soumises au droit de préemption en zones urbaines, à urbaniser et dans toutes les zones agricoles et les zones naturelles.

Conformément à l'article L115-3 pris en application de la délibération du 12 décembre 2018, la Ville de Montauroux peut s'opposer à ces divisions lorsque " celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques. Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public."

La Révision Allégée n°1 introduit également l'interruption de l'application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme qui stipule : " Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

Par délibération en date du 12 décembre 2018, le Règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application de l'article R 151-21.

ARTICLE DG 22 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

Rappel article L 421-9 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par [l'article L. 480-13](#) ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des [articles L. 331-1 et suivants](#) du code de l'environnement ou dans un site classé en application des [articles L. 341-2 et suivants](#) du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de [l'article L. 562-1](#) du code de l'environnement.

ARTICLE DG 23 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIF AUX BATIMENTS SINISTRES

Conformément au code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme du présent règlement d'urbanisme.

ARTICLE DG 24 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 7 de chaque zone.

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions.

Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article DG26 du titre I.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Les aires de manœuvre des véhicules en dehors des voies de circulation.

1/ Conditions du calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Néanmoins, aucune place de stationnement ne sera exigée :

- pour tout projet en deçà de la première tranche (exemple : moins de 50m² de surface de plancher pour l'habitat)
- pour tout changement de destination à usage d'Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'Artisanat et commerce de détail et de restauration, et ce jusqu'à hauteur de 100 m² de Surface de Plancher

Calcul du stationnement pour les commerces et les réserves : le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale.

2/ En cas d'impossibilité de réalisation du nombre de places de stationnement

Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier 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.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

3/ Conditions du stationnement automobile ou motorisé

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé.

4/ Conditions de superficie et d'accès du stationnement 2 roues

Une place 2 roues est équivalente à 2 m² au minimum (1m x 2m).

L'espace destiné aux 2 roues doit avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

D/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE FONCTIONNELLE

ARTICLE DG 25 - PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

En application des dispositions de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue

* la transformation des surfaces de commerce, d'artisanat et de restauration et de service d'intérêt collectif en une affectation autre est interdite

* les locaux créés doivent être destinés au commerce, l'artisanat et la restauration et aux services d'intérêt collectif.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.

E/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE

ARTICLE DG 26 – MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE – ARTICLE L 151-15 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Explication du dispositif

Dans les Périmètres de Mixité Sociale définis ci-dessous, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée pour les opérations d'une certaine taille à la réalisation d'un minimum de logements locatifs sociaux à réaliser, et d'accession sociale à la propriété, tels que définis dans le tableau ci-après

Tableau des Périmètres de Mixité Sociale

Numéro PMS	Part minimale de la Surface de Plancher Habitat en logement locatif social conventionné	Part minimale de la Surface de Plancher Habitat en logement en Accession Sociale à la Propriété	Prescriptions Particulière
PMS 3 – La Laouve	50%		imposition de logement social dès le 1er

			logement
--	--	--	----------

F/ PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

ARTICLE DG 27 – PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

En adéquation avec les objectifs du Plan Energies du Conseil Général du Var qui favorise le déploiement des énergies renouvelables, le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en les autorisant, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement.

A l'exception de la zone UA, la création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisée sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel ;
- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...)

Pour les maisons individuelles, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Surface de Plancher

A condition de ne pas être incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et de ne pas porter atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager :

- 50% de la surface des parcs de stationnement extérieur nouveaux, gérés en concession ou délégation service public, d'une emprise au sol supérieure à 1 500m², doit être recouvert d'un aménagement hydraulique ou d'un dispositif végétalisé favorisant la perméabilité des eaux pluviales ou leur évaporation.

Cette disposition s'applique aux parkings existants, gérés en concession ou délégation de service public, et les parkings nouveaux, non gérés en concession ou délégation de service public, de plus de 10 000 m² dès le 1er janvier 2026 et ceux d'une surface comprise entre 1 500 m² et 10 000 m² à partir du 1er janvier 2028.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation d'un tel procédé ou dispositif ou si les travaux nécessaires ne peuvent être réalisés dans des conditions économiques acceptables.

Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire

Ils cherchent à orienter une partie de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable.

Toutes les toitures des bâtiments relevant de la destination commerce et activités de service et de la destination autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, excepté pour les équipements recevant du public (ERP), d'une surface de plancher supérieure à 200 m² doivent être valorisées pour au moins 50% de leur surface par un dispositif de production d'énergies renouvelables. En cas de toiture-terrasse, des modules inclinés de production d'énergies renouvelables répondront aux mêmes objectifs.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation d'un tel procédé ou dispositif ou si les travaux nécessaires ne peuvent être réalisés dans des conditions économiques acceptables.

Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement ou construction en matière d'environnement

Toute opération d'aménagement ou construction doit prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement suivants :

- Utiliser, dans la mesure du possible, des matériaux renouvelables, biosourcés, récupérables, recyclables, etc.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie, pour les constructions nouvelles et l'évolution des constructions existantes, conformément aux recommandations de l'OAP « Eau » ;
- Prévoir un réseau séparatif pour les eaux de pluie afin d'alimenter les arrosages et les sanitaires ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Prioriser l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment la géothermie terre ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;
- Etc.

ARTICLE DG 28 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES ZERO CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE

Dans les objectifs de la loi 2010-790, des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés créés seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol supérieures à 500 m² de surface de plancher à usage de commerce, restauration, artisanat, bureaux et industries mettent en œuvre de stationnement sous forme de stationnement apte au rechargement électrique.

ARTICLE DG 29 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (version du 25/09/2015) permettent au règlement d'*"identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."*

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3 à 4 du règlement, le patrimoine végétal et paysager sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant des adaptations nécessaires ou prévues (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation). Les prescriptions générales sont les suivantes :

L'ensemble des protections paysagères énoncées (Alignement d'arbres, espaces verts protégés, ripisylves, haies, restanques) n'a pas vocation à empêcher l'aménagement ponctuel des voiries et des tranchées techniques. L'imperméabilisation des voies d'accès, la réalisation de petits ouvrages de services publics ou techniques, de parade de sécurité face aux risques, les tranchées techniques...sont admises de plein droit dans ces périmètres.

a) Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié individuellement

Alignements d'Arbres Remarquables - AAR

Les Alignements d'arbres à conserver définis au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, suivent les prescriptions suivantes :

Ville de MONTAUROUX

- Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonne et motorisée).
- Le cas échéant, l'abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté.
- Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Espaces Verts Protégés - EVP

Dans les périmètres des Espaces Verts Protégés, tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité ; maladie, risque de chute, obstacle visuel à la sécurité routière.

Dans ce cas, tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, visant à maintenir l'épaisseur végétale actuelle, à la condition qu'il ne soit plus un obstacle visuel à la sécurité routière, auquel cas l'arbre ne sera pas remplacé.

Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Ces espaces paysagers non bâtis doivent conserver leur aspect naturel et végétal mais acceptent des aménagements ponctuels tels que des accès, des tranchées techniques, des aménagements de sécurité.

Le PLU admet une imperméabilisation limitée de ces périmètres (annexes listées dans le lexique) sous réserve que la surface correspondante soit compensée sur l'unité foncière même au moyen d'une végétalisation de haute tige, et que cet impact soit contenu à moins de 10% de la superficie totale du périmètre.

Ripisylves à conserver et renforcer - RCR

Les ripisylves recensées au plan de zonage sont à conserver dans leur épaisseur et linéaire actuel. Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.

Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires :

- à l'entretien et à la gestion de la végétation ;
- à la gestion des risques sanitaire et de sécurité ;
- à l'entretien des berges des cours d'eau ou canaux ;
- à la création d'accès au cours d'eau ou canaux.

Secteurs de Protection des Restanques - SPR

Dans les secteurs de protection des restanques (SPR) portés aux documents graphiques, tout projet d'aménagement s'adapte à la morphologie du terrain, en limitant aux seules impossibilités techniques, la démolition des restanques présentes. La compensation à toute démolition de restanque existante est fixée à 1 mètre linéaire par mètre linéaire démoli. Les terres et les pierres provenant de la démolition doivent être prioritairement utilisées pour la réalisation du mètre linéaire de compensation.

ARTICLE DG 30 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'*identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*"

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3 à 4 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains. Les prescriptions générales sont les suivantes :

- a) " Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine bâti identifié, individuellement ou dans un secteur,
- b) les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique."

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais d'un apla et sont identifiés par un code « PB suivi d'un n° » et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document selon la structure suivante :

Désignation	Lieu-dit	Fonction	Période
PB1	Narbonne	Ancien four à pain	19è
PB2	GIMBRETTE	Chapelle St-Louis (Tombeau, terrain privé)	19è
PB3	LA COLLE	Chapelle Sainte-Anne (Terrain privé)	19è
PB4	NARBONNE	Chapelle des Genêts (Tombeau, terrain privé)	19è
PB5	LA COLLE	Chapelle de la Colle-Narbonne (Terrain privé, transformé en habitation)	18è
PB6	LE VILLAGE	Chapelle du Pigeonnier (Tombeau, terrain privé)	19è
PB7	LE PUIITS	Chapelle (Tombeau, terrain privé)	19è
PB8	FONDURANE	Moulin à farine / huile / ressece / ancienne scierie hydraulique (Ruiné)	18è
PB9	MAILLA	Moulin à huile / ressece (Ruiné)	18è
PB10	CARPENELLE	Moulin à huile (Ruiné)	Début 19è
PB11	LE MOULIN DE SIAGNE	Moulin à farine / huile / ressece (Ruiné)	15è et 19è
PB12	GIMBRETTE	Moulin à huile / ressece (Ruiné)	19è
PB13	LE TUVE	Moulin à huile (Ruiné)	19è
PB14	LES LAOUVES	Actuel Moulin communal	19è
PB15	L'EOUVIERE 05	Bâtiment ruiné (Masure ? Bastide ? Bergerie?)	18è
PB16	FONDURANE	Masure et jardin clos ruinés	18è
PB17	VAROYE	Masures (accolées)	18è
PB18	FRIAOU	Masure	18è
PB19	CUGUILLADE	Bastidon en ruine (en pierres sèches)	19è

Désignation	Lieu-dit	Fonction	Période
PB20	CUGUILLADE	Cabanon en ruine + bassin accolé	20è
PB21	CUGUILLADE	Cabanon en ruine + enclos accolé (en pierres sèches)	19è
PB22	CUGUILLADE	Masure	19è
PB23	BLETIERE	Cabanon en ruine (forme circulaire)	19è
PB24	BLETIERE	Masure	19è
PB25	BLETIERE	Masure	19è
PB26	LE CLOS DE BLETIERE	Masure	19è
PB27	LE CLOS DE BLETIERE	Masure	19è
PB28	LE BOIS	Masure	18è
PB29	LE CLOS DE ROLAND	Bergerie en ruine	18è
PB30	FONT BESSE	Cabanon en pierres sèches ruiné	18è
PB31	VINCE	Grande masure (bergerie?)	18è
PB32	LA TOUR	Tour ruinée	18è
PB33	LE MONT	Cabanon (circulaire) en ruine	18è
PB34	LA COSTE	Ancienne tuilerie / habitation ruinée	19è
PB35	LE BRUSQUET	Bastide ruinée	18è
PB36	LE COLLET DE BIGAREL	Bastidon ruiné	19è
PB37	LA FONTAINE	Cabanon ruiné	20è
PB38	SAINT MICHEL	Chapelle	Moyen age
PB39	LE BOIS	Bastidon Ruiné	19è
PB40	Village	Portes et façades remarquables	18 au 20è

L'ensemble du patrimoine bâti remarquable est listé et cartographié dans l'Annexe A du Règlement d'Urbanisme.

ARTICLE DG 31 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Il est rappelé les dispositions du code du patrimoine, notamment dans ses articles R523-1 à R523-8.

Une zone de présomption de prescription archéologique a été définie par arrêté préfectoral n°83031-2005 en date du 29/04/2005, rappelé en annexe du PLU. A l'intérieur de cette zone tous les dossiers de demande d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, décisions de réalisation de ZAC, etc.) doivent être transmis à la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (PACA) – Service régional de l'archéologie afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies aux articles R523-4 et R523-6 du code du patrimoine.

Sur l'ensemble du territoire de Montaux, certaines catégories de travaux et d'aménagements doivent faire l'objet d'une transmission systématique et obligatoire à la Direction régionale des affaires culturelles de PACA – Service régional de l'archéologie, afin qu'elle apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'elle 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 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des monuments historiques (article R523-4 du code du patrimoine).

Sur l'ensemble du territoire de Montaux, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme peut saisir la Direction régionale des affaires culturelles de PACA – Service régional de l'archéologie, lorsque des travaux sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a connaissance. En outre, toute découverte fortuite de vestige archéologique doit être signalée immédiatement à la DRAC de PACA – Service régional de l'archéologie.

Il est rappelé également la possibilité d'anticiper les prescriptions archéologiques : les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir la DRAC de PACA – Service régional de l'archéologie afin qu'elle examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (article R523-12 du code du patrimoine).

ARTICLE DG 32 – REGLES DE LIMITATION DES HAUTEURS DANS LA ZONE DE SENSIBILITE PAYSAGERE DU SOCLE DU VILLAGE DE MONTAUX

Dans la zone de sensibilité paysagère du socle du village de Montaux, telle que reportée aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux dispositions suivantes :

- la hauteur frontale maximale calculée de tout point des constructions envisagées sur l'unité foncière (bâti, annexes, murs de soutènement...) est limitée à 8 mètres. Les constructions existantes dépassant cette hauteur frontale peuvent faire l'objet d'adaptations
- aucune surélévation de construction existante n'est admise dans le périmètre.

G/ LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Annexe** : construction ou partie de construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos).

Leur hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage de la construction.

Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Les annexes sont discontinues aux bâtiments principaux. Ainsi, un garage accolé au bâtiment principal n'est pas une annexe.

- **Arbre de haute tige** : Il s'agit d'un arbre de haute futaie, devant atteindre au moins 10 mètres de hauteur à maturité, dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80m de haut et au moins 25cm de circonférence à 1m du sol.

- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou les reculs sur vallons.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages, bâtiments ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis ou non à permis de construire ou à déclaration préalable.

- **Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière** :

- **Exploitations agricoles** : Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme
- **Exploitations forestières** : constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Constructions à destination d'habitation** :

- **Logements** : Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Les chambres d'hôtes définies par l'article D324-13 du Code du tourisme sont considérées comme faisant partie des logements, dans la limite de cinq chambres maximums et que l'accueil est effectué par l'habitant.
- **Hébergements** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Constructions à destination de commerce et activité de service :**

- **Artisanats et commerces de détail :** Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Pour rappel, l'artisanat correspond à une activité de production, de transformation ou de prestation de service grâce à un savoir-faire particulier et concerne les domaines suivants :

- **ALIMENTATION** : Boulangerie-pâtisserie, biscotterie-biscuiterie, pâtisserie de conservation (sauf terminaux de cuisson), Conservation et transformation de fruits et légumes et autres produits alimentaires (sauf activités agricoles et vinification), Conservation et transformation des produits de la mer, poissonnerie, Fabrication de glaces et sorbets, chocolaterie et confiserie, Fabrication de produits laitiers et Transformation de viande, boucherie, charcuterie, fabrication de produits à base de viande
- **FABRICATION** : Fabrication d'articles textiles, Fabrication d'articles de sport, de jeux et de jouets, Fabrication d'instruments médicaux, de précision, d'optique, fabrication de lunettes et de matériel photographique, Fabrication d'instruments de musique, Fabrication de matériel agricole de machines et d'équipements et de matériel de transport, Fabrications d'objets divers, Fabrication et réparation d'articles d'horlogerie, bijouterie et bijouterie fantaisie, Fabrication et réparation de machines de bureau, de matériel informatique, de machines et appareils électriques, d'équipements de radio, de télévision et de communication, Fabrication et réparation de meubles, Fabrication et transformation des métaux : produits chimiques (sauf principes actifs sang et médicament) caoutchouc, matières plastiques et matériaux de construction, Fabrication de vêtements en cuir et fourrure, Imprimerie (sauf journaux) reliure et reproduction d'enregistrements, Récupération, Taxidermie, Transformation des fibres, tissage, ennoblissement, Transformation de matières nucléaires, Travail du bois, du papier et du carton, Travail du cuir et fabrication de chaussures et Travail du verre et des céramiques.
- **SERVICES** : Ambulances, Blanchisserie et pressing (sauf libre-service), Coiffure, Compositions florales, Contrôle technique, Cordonnerie et réparation d'articles personnels et domestiques, Déménagement, Embaument, soins mortuaires, Entretien et réparation de machines de bureau et de matériel informatique, Étalage, décoration, Finition et restauration de meubles, dorure, encadrement, Maréchalerie, Pose d'affiches, travaux à façon, conditionnement à façon, Ramonage, nettoyage, entretien de fosses septiques et désinsectisation, Réparation automobile cycles et motocycles, Réparation d'objets d'art, Spectacle de marionnettes, Soins de beauté, Taxis et voitures de remise, Toilettage d'animaux de compagnie, Travaux de photographiques et Voiture grande remise

Les activités artisanales n'emploient pas plus de 10 salariés au moment de leur création, elles sont constituées en tant que personne physique ou morale et font l'objet d'une déclaration d'activité auprès de la chambre des métiers et de l'artisanat.

- **Restaurations :** Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- **Commerces de gros :** constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (grossiste, fournisseur, etc.).
- **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :** constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de

services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens (agences bancaires, agences immobilières, etc.).

- **Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :**

- Reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;
- Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;
- Professions libérales : Médecins, Architecte, Avocat, Notaire, Géomètre, Expert-Comptable, éditeur... ;
- Laboratoire d'analyses, de radiologie ;
- Établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game...) ... ;

- **Hôtels** : constructions destinées à l'accueil de touristes dans les 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 services.

- **Autres hébergements touristiques** : constructions autres que les hôtels destinés 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.

Les résidences hôtelières appartiennent à cette catégorie ainsi que les gîtes définis par l'article D324-1 du Code du tourisme, s'agissant de meublés de tourisme.

- **Cinémas** : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, comprenant notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, de transport d'électricité, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : 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. Les cabinets de médecins sont compris dans cette catégorie.
- **Lieux de culte** : construction répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Équipements sportifs** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, comprenant notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie préalablement : lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.

- **Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**

- **Industries** : 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, comprenant notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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.

- **Entrepôts** : Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
 - **Bureaux** : Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
 - **Cuisine dédiée à la vente en ligne** : Recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique, ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
 - **Centres de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **Espaces libres** : Les espaces libres et verts doivent être aménagés en espaces de pleine terre plantés et végétalisés, aires de stationnement et les aménagements de voirie et d'accès ne sont pas des espaces libres
- **Extension** : création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.
- **Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la surface des bâtiments ou des constructions qui repose au sol et qui dépasse de plus de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel. Les piscines sont comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol, les bassins de rétention en sont exclus.
- **Hauteur des constructions**

Hauteur absolue :

La hauteur d'une construction est mesurée :

- à l'égout du toit (général ou gouttière) lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente.
- à la partie supérieure de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse.

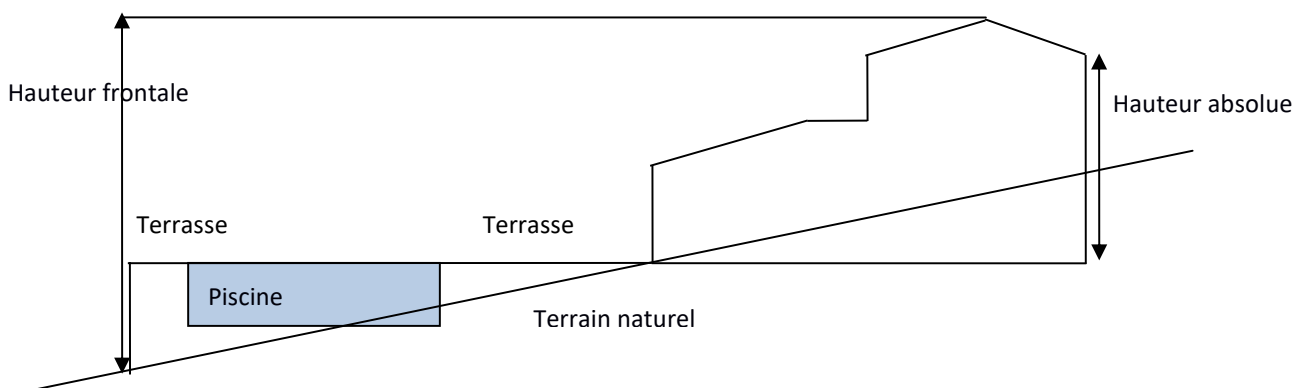
Cette hauteur est calculée :

- en tout point du terrain naturel ou excavé lorsque le projet est en exhaussement
- en tout point du terrain projeté lorsque le projet est en affouillement ou excavation.

Hauteur frontale :

La hauteur frontale (ou différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'ensemble du projet hors clôture) est mesurée à partir du terrain naturel ou excavé, jusqu'au niveau du faitage. Elle inclut les différents niveaux de la construction pour les toitures en pentes et jusqu'au niveau de l'acrotère pour les toitures terrasses, y compris les murs de soutènement des terrasses et des piscines créés à l'occasion du projet si ils sont en continuité de la construction.

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre au-dessus du niveau de la toiture.



- **Mur de soutènement** : Les murs de soutènement sont inclus dans la hauteur frontale de la construction lorsqu'ils sont en continuité avec celle-ci.

Les ouvrages maçonnés en bordure des voies servant au maintien des sols du terrain, faisant office de clôture, sont considérés comme des murs de soutènement. Sous réserve qu'ils soient rendus nécessaires pour la sécurité des biens et des personnes, leur hauteur peut déroger aux règles de l'article 4 des titres 3 et 4. Les murs édifiés retenant des remblais récents ou des décaissements ne sont pas considérés comme des murs de soutènement

- **Ombrière photovoltaïque** : structure d'ombrage surmontée de panneau solaire

- **Pergola** (végétalisé, treillis, bioclimatique, etc.) : structure d'ombrage. Elles ne sont pas constitutives d'emprise au sol, sauf lorsqu'elle sont posées sur une terrasse supérieure à 0,60 mètres.

- **Plantations privilégiées** :

- les espèces méditerranéennes seront favorisées,
- les espèces invasives et allergènes sont interdites (exemple : cyprès, mimosa, ailante)
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

- **Terrasse** : plateforme en plein air. Elles sont constitutives d'emprise au sol lorsqu'elles sont supérieures ou égales à 0,60 mètres. Elles sont considérées comme imperméables sauf si constituées d'éléments ajourés.

TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES ET LES ZONES A URBANISER

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

ARTICLE DP-U et AU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble des zones U :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les exploitations agricole et forestière.
- 3- Les cinémas.
- 4- Les centres de congrès et d'exposition
- 5- Les piscines, plan d'eau, jacuzzi, bassin d'agrément, etc. compte tenu du contexte communal en matière de ressource en eau
- 6- Les créations de terrains de camping et de caravanning.
- 7- A l'exception du secteur UEz, le commerce de gros.
- 8- A l'exception du secteur UEz, les industries.
- 9- A l'exception des secteurs UEc et UEz, les entrepôts.
- 10- A l'exception des secteurs UEc, UEth et UEp, les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs.
- 11- A l'exception du secteur UEz, les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- 12- A l'exception du secteur UEz, les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service, laboratoires...).
- 13- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 14- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 15- Les enrochements et les murs cyclopéens.
- 16- La dispersion des terres en déblais issues des travaux d'aménagement de la construction.

ARTICLE DP-U et AU 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG 10 des Dispositions Générales).

Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions

spécifiques énoncées à l'article DG27 du Titre 1

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article DG28 du Titre 1

ARTICLE DP-U et AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions mentionnées au titre 1 des Dispositions Générales énoncées aux articles DG 23 et DG 24 du Titre 1.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE DP-U et AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone U

A- Emprise au sol des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU

B- Hauteur des constructions

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

La hauteur maximale des murs anti-bruit le long de la RD 562 est fixée à 4 mètres.

A l'exception de la zone UA, le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,80 mètre au-dessus du sol.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments le long des infrastructures routières et des cours d'eau doit respecter les marges de recul portées aux documents graphiques.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- en cas d'extension et/ou de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain
- en fonction de l'occupation des sols inscrite au sein des zones concernées.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Des implantations différentes à celles énoncées dans les zones peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU

ARTICLE DP-U et AU 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions générales

Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles DG27 et 28 du titre 1 du présent règlement.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol sont réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Les projets doivent notamment tenir compte de la présence d'un nuancier de couleurs déposé en mairie.

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs sont interdits en toiture, ils doivent être disposés soit à l'intérieur, soit en pied de façade de manière à ne pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible possible des voies publiques.

Les clôtures

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotassé. Les enduits de couleur blanc sont proscrits.

Les panneaux bois, PVC et voile de protection sont interdits.

A l'angle de deux voies publiques, un champ d'ouverture et de visibilité doit être créé pour améliorer la visibilité en approche de carrefour, ce qui nécessite d'installer une clôture en biais dans l'angle du carrefour.

Les murs de soutènement

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays et reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

Les portails

Le portail d'entrée, à claire-voie, sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

A l'exception des secteurs UEc et UEz, les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Leur intégration architecturale au portail est admise.

ARTICLE DP-U et AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abatages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage (individus végétaux et secteurs d'intérêt paysager), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article DG26 du présent règlement.

L'inventaire de la trame verte et bleue figurant aux documents graphiques est soumis aux prescriptions de l'article DG29 du titre I - Performance environnementale.

Les essences végétales à privilégier sont mentionnées dans le lexique du règlement d'urbanisme.

Les remblais et exhaussements avec des déblais de construction sont formellement interdits, y compris pour le nivellement des accès.

Les plantations en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent avoir un recul de 1 mètre au minimum par rapport à la clôture afin de ne pas déborder.

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

- le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres
- l'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales, le cas échéant.

6.2. Mesures prises pour la conservation des arbres maintenus sur le terrain après la réalisation du projet

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés (ne concernent donc pas les arbres abattus et déjà compensés) et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée à moins de :

- 10 mètres du pied des arbres de haute tige notamment pour les espèces suivantes : pins parasols, pins d'Alep, séquoias, cèdres, eucalyptus, camphriers, chênes, micocouliers, ginkgo-biloba, tilleuls.
- 5 mètres du pied des arbres de haute tige pour les espèces suivantes : oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, faux-poivrier...

Dans les espaces de protection définis ci-dessus, les seuls aménagements possibles, hormis d'autres plantations de pleine terre, sont la réalisation sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

6.3. Mesures prises pour le verdissement

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² du terrain d'assiette du projet.

Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre est imposé à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...)

ARTICLE DP-U et AU 7 : Stationnement

12.1. Dispositions générales pour la réalisation des aires de stationnement

Les normes de stationnement sont édictées à l'article DG22 du présent règlement d'urbanisme.

Ville de MONTAUROUX

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées à l'article DG26 du présent règlement d'urbanisme.

Section 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE DP U et AU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

8.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

8.1.1. Conditions de desserte :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée.

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. La pente maximale autorisée des voies reconnues comme desservant la construction est limitée à 15%.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

8.2. Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'approbation des services du Département. Aucun nouvel accès n'est admis sur la RD562

Les accès doivent être réalisés en terrain goudronné ou bétonné au débouché des voies publiques sur une longueur d'au moins 25 mètres. La pente maximale autorisée des accès, reconnue comme desservant la construction, est limitée à 15%. Ils devront comporter un dispositif de collecte permettant le ralentissement et la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales, afin de maîtriser leurs conditions d'écoulement.

A l'exception des secteurs UEc et UEz, les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement.

8.2.1. Conditions d'accès :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Le programme prévoit un accès unique si une division de lot a lieu, sauf contraintes techniques particulières expressément démontrées.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

ARTICLE DP U et AU 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

9.1 - Eau

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2 - Assainissement

9.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Eaux usées –zones d'assainissement collectif actuelles

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux usées –zones d'assainissement collectif futures

Dans les secteurs prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

9.2.2. Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article DG 6 du titre 1

Les rejets dans le réseau pluvial des routes départementales sont interdits ou soumis à accord préalable du Département si nécessaire.

9.3 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

9.4 – Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

ZONE UA

Caractère de la zone : centre village de Montauroux

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

ARTICLE UA 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE UA 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

1- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

ARTICLE UA 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Sont interdits les changements de destination des constructions à usage de commerce dans les linéaires de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques dans les conditions fixées par l'article DG 23 du titre 1.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

N'est pas réglementé.

B- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions doit être égale à la moyenne des hauteurs des immeubles attenants sans qu'elle ne dépasse 15 mètres.

Des modulations sont admises pour des projets architecturaux particuliers ou la reconstruction après sinistre.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées suivant les nécessités si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement des voies.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions nouvelles doit respecter, autant que possible, l'implantation des constructions existantes ou pré-existantes excepté dans le cas d'une restructuration complète d'un îlot d'habitation et sauf contrainte technique, de sécurité, architecturale ou patrimoniale.

L'implantation des annexes (voir lexique) en limite séparative est toutefois autorisée sous réserve qu'aucune ouverture de type fenêtre ne soit réalisée.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

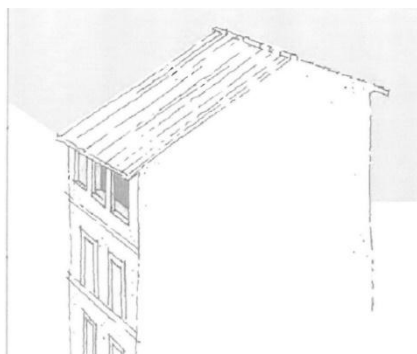
N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2 - Toitures



Loggia soumise à autorisation

Les surélévations sont à exclure sauf si un immeuble est plus bas que les immeubles voisins contigus. La surélévation peut être admise si elle doit concourir à conforter l'unité de la rue.

Les toitures sont simples, à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra pas dépasser 30%.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou canal anciennes posées en couvert et en courant.

Les souches doivent être de caractère simple et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes. Les génoises seront exécutées suivant les techniques traditionnelles en excluant l'emploi d'empattements au mortier et d'éléments préfabriqués.

Les terrasses découvertes par échancrure dans la toiture sont interdites.

Les loggias ou séchoirs (voir croquis ci-contre) peuvent être autorisés après avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

3-Façades

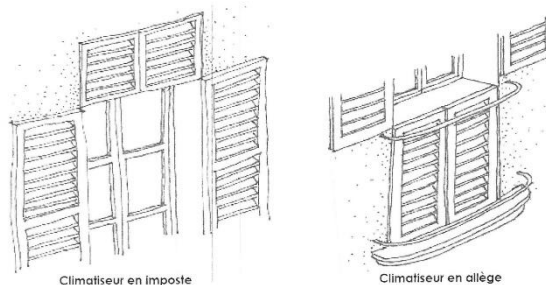
Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes et se conformer au nuancier de couleurs déposé en Mairie. Les ouvertures doivent être de dimensions plus hautes que larges, de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes.

Tous travaux de réfection ou de ravalement des façades sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire. Les marquises (auvents métalliques vitrés) sont interdites, sauf en restauration des bâtiments anciens qui en sont pourvus.

Les enduits blancs sont proscrits

L'implantation des climatiseurs doit être réalisé dans le bâti et camouflé dans le respect des objectifs d'intégration architecturale présentés dans le lexique joint au règlement.



Les constructions annexes, en matériau métallique, constituées d'éléments préfabriqués à assembler, sont interdites. Toutefois, les constructions de ce type, en bois, peuvent être autorisées, suivant les spécifications des alinéas 1 et 2 du présent article.

Sauf impossibilité technique, les canalisations apparentes **sont interdites**, à l'exception des évacuations de gouttières. Les appuis de fenêtres, les dessus de murs ou parapets, les marches d'escaliers extérieurs, les perrons seront exécutés soit en pierre taillée, soit en carreaux de terre cuite, ou auront une texture et un aspect similaires.

Sont à exclure :

- *les soubassements (sauf s'ils existaient déjà ou si leur nécessité s'impose)
- * toutes les canalisations autres que les évacuations d'eau pluviale (les gouttières et les descentes seront en zinc, en cuivre ou en acier inox plombé).
- *l'emploi de pierres en plaquage mince.
- *les balcons, s'ils ne sont pas accompagnés d'un traitement architectural

4 - Ouvertures

Toute création ou modification d'ouverture fera l'objet d'une demande d'autorisation.

Ces transformations devront toujours tenir compte de l'aspect général de l'immeuble et de son environnement (proportions, rythmes, matériaux...).

5 - Volets et les persiennes et les ferronneries

Sont à exclure :

- *les volets à barres et écharpes (en Z)
- *les persiennes pliantes en tableau (sauf au rez-de-chaussée en cas de barreaudages)
- *les volants roulants (sauf au rez-de-chaussée)
- *les volets et portes en matière plastique.

Les ferronneries seront traitées simplement sans imiter des modèles étrangers à la région.

Pour les garde-corps, la main courante pourra être en bois ou en fer.

ARTICLE UA 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivante :

- les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts
- les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UA 7 : Stationnement

N'est pas réglementé.

Section 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE UA 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE UA 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ZONE UB

Caractère de la zone : quartiers à dominante résidentielle de Montauroux.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

ARTICLE UB 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivante :

Sont interdits, les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols suivants :

- 1- L'artisanat et le commerce de détail
- 2- La restauration
- 3- Les activités de services avec l'accueil d'une clientèle
- 4- Les hôtels
- 5- Les lieux de culte
- 6- Les salles d'art et de spectacle
- 7- Les autres équipements recevant du public
- 8- Les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros et leurs sous-destinations

ARTICLE UB 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1- dans les secteurs concernés par un aléa inondation porté au document graphique, les constructions à usage d'habitation ne sont acceptées qu'à partir du second niveau de plancher de la construction

ARTICLE UB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est fixée à 25%

B- Hauteur des constructions

la hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à :

- 7 mètres sans excéder deux niveaux de construction avec une hauteur frontale maximale fixée à 10 mètres. La réalisation du second niveau de construction est conditionnée à ce que l'emprise au sol du premier niveau, à l'exclusion des terrasses, des garages et des débords de toitures, présente une surface bâtie d'au moins 90 m².

Le long de la route d'accès au village, au droit où se situe une servitude de vue, la hauteur des constructions ne doit pas excéder le niveau de la chaussée de la Route Départementale.

la hauteur des clôtures

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

La hauteur du mur-bahut est limitée à 0,80 mètre au-dessus du sol, surmontée sur le reste de la hauteur par un dispositif à claire-voie.

Sur un linéaire d'au moins 50 mètres comptés à partir de l'intersection de deux voies publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1 mètre de hauteur de façon à conserver une parfaite visibilité pour la sécurité routière.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 5 mètres des limites d'emprise des routes ouvertes à la circulation automobiles

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Les annexes de type abri de jardin et abri bois, d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres, peuvent s'implanter en limites séparatives.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments disjoints doivent s'implanter à une distance minimale des autres bâtiments au moins égale à 6 mètres.

Les garages doivent être implantés à une distance maximale de 15 mètres de l'habitation principale.

Les autres annexes de la construction (abris, pool house...) doivent être implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation principale.

ARTICLE UB 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivante :

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les annexes de plus de 10 m² d'emprise au sol doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que les constructions existantes (maçonnerie enduite ou pierre)

2 - Toitures

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra pas dépasser 30%. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou canal anciennes posées en couvert et en courant. Les terrasses découvertes par échancrure dans la toiture sont interdites.

Les toitures terrasses sont admises dans l'ensemble de la zone UB. Afin d'éviter la prolifération de maladies vectorielles, les toitures terrasses doivent être conçues pour permettre une évacuation complète des eaux, sans stagnation.

3-Façades

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes et se conformer au nuancier de couleurs déposé en Mairie.

Tous travaux de réfection ou de ravalement des façades sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

Les enduits de couleur blanc sont proscrits.

Les constructions annexes, en matériau métallique, constituées d'éléments préfabriqués à assembler, sont interdites. Toutefois, les constructions de ce type, en bois, peuvent être autorisées, suivant les spécifications des alinéas 1 et 2 du présent article.

4 - Aspects des clôtures et des portails

La hauteur des murs pleins est limitée à 80 cm, seul un dispositif végétal ou à claire voie étant admis jusqu'à deux mètres. Ce dispositif doit présenter une bonne cohérence paysagère avec son environnement résidentiel.

Les montants des portails peuvent atteindre deux mètres de hauteur et accueillir des fonctions techniques (téléphonie, télésurveillance, raccordements aux réseaux techniques urbains...).

Les portails sont décrits à l'article DP U et AU 5.

ARTICLE UB 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

*** dans les espaces paysagers des bords des voies reportés aux documents graphiques**

Aucun aménagement visible n'est admis à l'exception des ouvrages enterrés à l'exception des contre-allées et des aires techniques de stationnement.

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

- 50% de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme,

*** dans chaque opération d'aménagement de plus 2 logements ou 3 lots :**

- 30% au moins des espaces libres doivent créer un espace d'agrément commun avec jardins aménagés et des aires de jeux pour enfants.
- 30% des espaces libres doivent créer un espace vert d'un seul tenant au moins

ARTICLE UB 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivante :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG22 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 50m ² de surface de plancher avec au minimum deux (2) places par logement créé. Il est également exigé, une (1) place visiteur, directement accessible, par logement.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Normes de stationnement pour les deux roues motorisées et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG22 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Etablissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

Section 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE UB 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la disposition suivante :

- dans les secteurs UB sauf avis contraire du gestionnaire de voirie pour des motifs de sécurité routière, il est exigé un accès unique par logement à la voie principale de desserte, qu'elle soit publique ou privée.

ARTICLE UB 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ZONE UJ

Caractère de la zone : zone urbaine à dominante végétale où les extensions sont restreintes.

UJh : secteur d'habitat et d'hébergement

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

ARTICLE UJ 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivante :

Sont interdits, les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols suivants :

a. Dans l'ensemble de la zone UJ

- 1- L'artisanat et le commerce de détail
- 2- La restauration
- 3- Les activités de services avec l'accueil d'une clientèle
- 4- Les hôtels
- 5- Les autres hébergement touristiques
- 6- Les lieux de culte
- 7- Les salles d'art et de spectacle
- 8- Les autres équipements recevant du public
- 9 -Toute nouvelle construction neuve autre que les évolutions autorisées à l'article UJ2

b. Dans l'ensemble de la zone UJ, hors secteur UJh

- 1- L'hébergement, sans que les nouvelles constructions conduisent à un accroissement de l'emprise au sol existante avant travaux.

ARTICLE UJ 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

1- l'ensemble de la zone UJ est incluse dans un périmètre d'autorisation préalable des divisions foncières pris en application de l'article DG 19 du titre 1 où les divisions foncières en raison de leur impact paysager sont interdites

2- en raison du caractère de la zone, est autorisée pour chaque construction, qu'une seule extension d'une surface de plancher maximale de 30 m² sans que la surface de plancher totale de l'ensemble des constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 250 m².

Pour les constructions dont la surface de plancher totale dépasse 250 m², aucune extension n'est autorisée.

3- l'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de 30 m² pour un garage, 20 m² pour un pool house et 10 m² pour un abri de jardin. Les annexes et garages seront implantés sur un seul niveau.

4- les équipements collectifs sont admis sous réserve d'être raccordés à l'assainissement collectif

5- la démolition-reconstruction des constructions est autorisée à condition que l'emprise au sol et la surface de plancher soient n'excède pas celles existantes à la date d'approbation du PLU

ARTICLE UJ 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, et notamment les prescriptions de mixité sociale mentionnées à l'article DG 24 du titre 1.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UJ 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est fixée à :

- 25% dans la zone UJ, hors secteur UJh
- dans le secteur UJh, l'emprise au sol créée ne doit pas conduire à un accroissement de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Une implantation différente des constructions, sur la même unité foncière, peut être autorisée à condition de démontrer une meilleure intégration dans le paysage et l'environnement des constructions, en relation avec les risques et les aléas auxquels le terrain est soumis.

B- Hauteur des constructions

la hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à :

- 7 mètres sans excéder deux niveaux de construction avec une hauteur frontale maximale fixée à 10 mètres.

Le long de la route d'accès au village, au droit où se situe une servitude de vue, la hauteur des constructions ne doit pas excéder le niveau de la chaussée de la Route Départementale.

la hauteur des clôtures

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

La hauteur du mur-bahut est limitée à 0,80 mètre au-dessus du sol, surmontée sur le reste de la hauteur par un dispositif à claire-voie.

Sur un linéaire d'au moins 50 mètres comptés à partir de l'intersection de deux voies publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1 mètre de hauteur de façon à conserver une parfaite visibilité pour la sécurité routière.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'axe de la RD 562
- 15 mètres de l'axe de la RD 37
- 15 mètres des limites d'emprise des routes ouvertes à la circulation automobiles

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Les annexes de type abri de jardin et abri bois, d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres, peuvent s'implanter en limites séparatives.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments disjoints doivent s'implanter à une distance minimale des autres bâtiments au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 6 mètres.

Les garages doivent être implantés à une distance maximale de 15 mètres de l'habitation principale.

Les autres annexes de la construction (abris, pool house...) doivent être implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation principale.

ARTICLE UJ 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivante :

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les annexes de plus de 10 m² d'emprise au sol doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que les constructions existantes (maçonnerie enduite ou pierre)

2 - Toitures

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra pas dépasser 30%. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou canal anciennes posées en couvert et en courant. Les terrasses découvertes par échancrure dans la toiture sont interdites.

3- Façades

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes et s'inspirer du nuancier de couleurs déposé en Mairie.

Les enduits de couleur blanc sont proscrits.

Tous travaux de réfection ou de ravalement des façades sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

Les constructions annexes, en matériau métallique, constituées d'éléments préfabriqués à assembler, sont interdites. Toutefois, les constructions de ce type, en bois, peuvent être autorisées, suivant les spécifications des alinéas 1 et 2 du présent article.

4 - Aspects des clôtures et des portails

La hauteur des murs pleins est limitée à 80 cm, seul un dispositif végétal ou à claire voie étant admis jusqu'à deux mètres. Ce dispositif doit présenter une bonne cohérence paysagère avec son environnement résidentiel.

Les montants des portails peuvent atteindre deux mètres de hauteur et accueillir des fonctions techniques (téléphonie, télésurveillance, raccordements aux réseaux techniques urbains...).

Les portails sont décrits à l'article DP U et AU 5.

ARTICLE UJ 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

- 60% de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme

ARTICLE UJ 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG22 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 50m ² de surface de plancher avec au minimum deux (2) places par logement créé.	
2. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Normes de stationnement pour les deux roues motorisées et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG22 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

Section 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE UJ 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE UJ 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ZONE UE

Caractère de la zone : zone urbaine à dominante économique, artisanale, industrielle, de tourisme et d'équipement présentant plusieurs typologies

- **UEc** - à dominante tertiaire et d'urbanisme commercial
- **UEth** - à fonction d'hébergement touristique et hôtelier
- **UEtc** - à fonction de terrain de camping et de Parc Résidentiel de Loisir
- **UEp** - à fonction d'équipement public et d'établissement d'hébergement pour personnes âgées
- **UEz** - à fonction de zone d'activités excluant le tertiaire et le commerce hormis le commerce de gros et les bureaux liés aux activités de la zone

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

ARTICLE UE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivante :

Sont interdits, les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols suivants :

a. Dans l'ensemble de la zone UE

1- les habitations autres que celles mentionnées à l'article UE 2

b. Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception du secteur UEtc

1- les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs

c. Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception des secteurs UEc et UEz

1- les entrepôts autres que ceux mentionnés à l'article UE 2

2- les bureaux

d. Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception des secteurs UEth et UEtc

1- La restauration

2- Les hôtels

3- Les autres hébergements touristiques

e. Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception du secteur UEp

1- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

2- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

3- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

4- les lieux de culte

5- les salles d'art et de spectacle

6- les autres équipements recevant du public

f. Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception du secteur UEz

- 1- le commerce de gros
- 2- les activités de services avec l'accueil d'une clientèle
- 3- l'industrie
- 4- les entrepôts
- 5- les bureaux
- 6- les dépôts de toute nature
- 7- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service...)

ARTICLE UE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1- l'extension des constructions à usage d'habitation existante, y compris celles sans rapport avec la vocation de la zone, pour un agrandissement de 20 m² maximum de Surface de Plancher en une seule opération.
- 2- les constructions à usage de commerce et d'activités de service sous réserve qu'elles soient strictement liées à l'occupation du sol énoncée dans le chapeau du règlement de la zone, avec pour plafond d'une surface de plancher :
 - * 50 m² dans les secteurs UETc et UETh
 - * 200 m² de surface d'exposition professionnelle (show-rooms) dans le secteur UEz
- 3- les bureaux liés à l'activité de la zone dans le secteur UEz
- 4- les entrepôts sous réserve :
 - * d'une surface de plancher inférieure à 6 000 m² dans le secteur UEz et qu'ils ne soient pas générateurs d'un trafic routier important.
- 5- les locaux de réception dans les secteurs UETc d'une surface de plancher de 40 m² maximum.
- 6- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration

ARTICLE UE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Dans le secteur UETc, les occupations et utilisations du sol à usage de commerce sont admises sur le seul premier niveau de la construction (rez-de-chaussée), les éventuels étages de construction supplémentaires étant dédiés aux autres fonctions tertiaires.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est fixée à

- 25% dans les secteurs UETc
- 60% dans les secteurs UEc, UETH et UEz
- non réglementé dans les secteurs UEp.

B- Hauteur des constructions

la hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à :

- 9 mètres dans les secteurs UEc et UEz sans excéder 3 niveaux de construction. Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les installations techniques particulières (levage) sous réserve de ne pas excéder 17 mètres de hauteur.
- 10 mètres dans les secteurs UETc sans excéder 3 niveaux de construction
- 12 mètres dans les secteurs UETH sans excéder 3 niveaux de construction
- non réglementé dans les secteurs UEp.

la hauteur des clôtures

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

La hauteur du mur-bahut est limitée à 0,80 mètre au-dessus du sol, surmontée sur le reste de la hauteur par un dispositif à claire-voie.

Sur un linéaire d'au moins 50 mètres comptés à partir de l'intersection de deux voies publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1 mètre de hauteur de façon à conserver une parfaite visibilité pour la sécurité routière.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'axe de la RD 562
- 15 mètres de l'axe de la RD 37
- 5 mètres des limites d'emprise des routes ouvertes à la circulation automobiles réduite à 3 mètres dans le secteur UEz
- non réglementé dans les secteurs UEp.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives d'au moins 5 mètres, réduite à 3 mètres dans le secteur UEz.

- non réglementé dans les secteurs UEp.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments disjoints doivent s'implanter à une distance minimale des autres bâtiments au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

1- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2- Toitures

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra pas dépasser 30%.

Les couvertures doivent être exécutées :

- soit en tuiles rondes posées en couvert
- soit en bardage métallique de couleur tuile dans les seuls secteurs UEc, UEp et UEz

Les toitures terrasses sont admises. Afin d'éviter la prolifération de maladies vectorielles, les toitures terrasses doivent être conçues pour permettre une évacuation complète des eaux, sans stagnation.

Conformément à l'article DG25, toutes les toitures des bâtiments relevant de la destination commerce et activités de service et de la destination autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire d'une surface de plancher supérieure à 200 m² doivent être valorisées pour au moins 50% de leur surface par un dispositif de production d'énergies renouvelables. En cas de toiture-terrasse, des modules inclinés de production d'énergies renouvelables répondront aux mêmes objectifs.

3-Façades

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits

Les enduits de couleur blanc sont proscrits. Les couleurs des façades préconisées sont : RAL7016 Gris Anthracite, RAL 1001 Beige, RAL 1019 Gris Beige

Les constructions annexes, en matériau métallique, constituées d'éléments préfabriqués à assembler, sont interdites. Toutefois, les constructions de ce type, en bois, peuvent être autorisées, suivant les spécifications des alinéas 1 et 2 du présent article.

4 - Aspects des clôtures et des portails

La hauteur des murs pleins est limitée à 80 cm, seul un dispositif végétal ou à claire voie étant admis jusqu'à deux mètres. Ce dispositif doit présenter une bonne cohérence paysagère avec son environnement résidentiel.

Les montants des portails peuvent atteindre deux mètres de hauteur et accueillir des fonctions techniques (téléphonie, télésurveillance, raccordements aux réseaux techniques urbains...).

Les portails sont décrits à l'article DP U et AU 5.

ARTICLE UE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

*** dans les espaces paysagers des bords des voies reportés aux documents graphiques**

Aucun aménagement visible n'est admis à l'exception des ouvrages enterrés à l'exception des contre-allées et des aires techniques de stationnement.

*** sur le reste de l'unité foncière**

- 10% de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme

- 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace libre et 1 arbre en bordure d'unité foncière par tranche de 100 mètres linéaires

- 1 arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement, excepté pour les places sous ombrière
- la plantation de haies arbustives sur les façades en limites séparatives

ARTICLE UE 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG22 du présent règlement d'urbanisme.

En raison de l'emprise dévolue à l'aménagement de la contre-allée le long de la RD 562, le Plan Local d'Urbanisme n'exige aucune place de stationnement dans une bande de 30 mètres comptée à partir de la limite Sud d'emprise de l'emplacement réservé COM1.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 50m ² de surface de plancher	
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 30m ² de surface de plancher pour la partie accueil (activité principale) 1 place / 30m ² pour la partie bureau	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m ² .
4. Artisanat et commerce de détail	1 place / 30m ² de surface de plancher de surface de vente, hors réserves	Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m ² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
5. Restauration	: 1 place de stationnement pour 10 m ² de SDP de salle de café ou de restaurant.	
6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place / 100m ² de surface de plancher	
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
8. Entrepôt	1 place / 100m ²	
9. Bureaux	1 place / 30 m ²	

Normes de stationnement pour les deux roues motorisées et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG22 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m ² de surface de plancher	
2. Etablissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

Section 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE UE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE UE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ZONE 2AU

Caractère de la zone : secteurs d'urbanisation future soumis à Modification préalable du PLU avant ouverture à l'urbanisation avec :

- les secteurs **2AUc** de développement économique et commercial
- les secteurs **2AUh** de mixité urbaine comprenant du logement
- le secteur **2AUp** prévu pour le futur lycée du Pays de Fayence et les occupations et utilisations du sol d'accompagnement

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

ARTICLE 2AU 1: Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivante :

Dans l'ensemble de la zone 2AU, sont interdits, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- 2- en raison du caractère de la zone, est autorisée pour chaque construction, qu'une seule extension d'une surface de plancher maximale de 30 m² sans que la surface de plancher totale de l'ensemble des constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 250 m².

ARTICLE 2AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivante :

A- Emprise au sol des constructions

N'est pas réglementé.

B- Hauteur des constructions

N'est pas réglementé.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction (terrasse et balcon compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées publiques ou privées et emprises publiques ;

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement (terrasse et balcon compris) de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la hauteur de la construction.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE 2AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE 2AU 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Section 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE 2AU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE 2AU 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES AGRICOLEES ET LES ZONES NATURELLES

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

ARTICLE DP-A et N 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble des zones A et N :

- 1- les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole et forestière ou soumises à conditions particulières à l'article A et N 2 et aux articles 2 de la zone A et N
- 2- la restauration
- 3- l'activités de services avec l'accueil d'une clientèle
- 4- les hôtels
- 5- les autres hébergements touristiques
- 6- les cinémas
- 7- les lieux de culte
- 8- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et leurs sous-destinations
- 9- Les piscines, plan d'eau, jacuzzi, bassin d'agrément, etc. compte tenu du contexte communal en matière de ressource en eau
- 10- les terrains de camping et de caravanning
- 11- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs
- 12- le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée
- 13- les dépôts de toute nature (feraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines, non liés à un usage agricole
- 14- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- 15- l'extraction de terre végétale
- 16- la « cabanisation ».

ARTICLE DP-A et N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

- 1- Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 2- Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces bâtiments ou groupes de bâtiments sont repérés sur le document graphique par un motif légendé.

Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG 10 des Dispositions Générales).

Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article DG27 du titre 1

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article DG28 du titre 1

ARTICLE DP-A et N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE DP-A et N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

A- Emprise au sol des constructions

Dans le seul secteur As, les bâtiments autorisés doivent s'implanter dans les polygones d'accueil de moindre sensibilité paysagère

B- Hauteur des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades du sol existant, terrain naturel ou excavé, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 1,50 mètres.

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD 562
- 15 mètres de l'axe de la RD 37
- 15 mètres de l'axe de la RD 94
- 5 mètres des limites d'emprise des routes ouvertes à la circulation automobiles

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

Dans le seul secteur As, les bâtiments autorisés doivent s'implanter dans les polygones d'accueil de moindre sensibilité paysagère

Les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 4 mètres, sans être inférieure à 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction d'une construction

existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

Dans le seul secteur As, les bâtiments autorisés doivent s'implanter dans les polygones d'accueil de moindre sensibilité paysagère.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments ne pourra être inférieure à 5m sauf pour les constructions annexes.

Dans le seul secteur As, les bâtiments autorisés doivent s'implanter dans les polygones d'accueil de moindre sensibilité paysagère

ARTICLE DP-A et N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles DG27 et 28 du titre 1 du présent règlement.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol sont réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Les projets doivent notamment tenir compte de la présence d'un nuancier de couleurs déposé en mairie.

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs sont interdits en toiture, ils doivent être disposés soit à l'intérieur, soit en pied de façade de manière à ne pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (quand ils sont autorisés) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible possible des voies publiques.

Les clôtures

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Les panneaux bois, PVC ou voile de protection sont interdits.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotté. Les enduits de couleur blanc sont proscrits.

Les clôtures minérales de qualité existantes telles que les pierriers, murs de pierre sèche, restanques devront être maintenues ou restaurées, dans la mesure du possible, soit être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.

Les autres clôtures doivent être à claire-voie (grille, grillage, poteaux avec fil) doublées d'une haie vive d'essences locales. Elles doivent ménager un espace libre continu de 30 cm minimum entre le sol et la partie basse de la clôture pour le passage de la petite faune

Les murs bahut sont interdits sauf nécessité de soutènement.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ils seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

La hauteur maximale des clôtures combinant le dispositif à claire-voie et le végétal est fixée à 2 mètres. Des arbres de haute tige peuvent ponctuellement dépasser cette hauteur sous réserve d'être des arbres compatibles avec la culture des sols.

Les murs de soutènement

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays et reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètres, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

Les portails

Le portail d'entrée, à claire-voie, sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Leur intégration architecturale au portail est admise.

ARTICLE DP-A et N 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article DG27 du présent règlement.

L'inventaire de la trame verte et bleue figurant aux documents graphiques sont soumis aux prescriptions de l'article DG29 du titre I - Performance environnementale.

Les essences végétales à privilégier sont mentionnées dans le lexique du règlement d'urbanisme.

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

- le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées seront évitées. Le parti d'aménagement paysager recherchera le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres

- l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux

6.2. Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée à moins de :

- 10 mètres du pied des arbres de haute tige notamment pour les espèces suivantes : pins parasols, pins d'Alep, séquoias, cèdres, eucalyptus, camphriers, chênes, micocouliers, ginkgo-biloba, tilleuls.
- 5 mètres du pied des arbres de haute tige pour les espèces suivantes : oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, faux-poivrier.....

Dans les espaces de protection définis ci-dessus, les seuls aménagements possibles, hormis d'autres plantations de pleine terre, sont la réalisation sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus doivent être remplacés à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges adultes (force des arbres d'une circonférence de 0.25/0.35 cm mesurée à 1 mètre du sol).

ARTICLE DP-A et N 7 : Stationnement

12.1. Dispositions générales pour la réalisation des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Ces normes sont pour les zones A et N

- un minimum de 2 places

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées à l'article DG22 du présent règlement d'urbanisme.

12.2. Normes de stationnement des véhicules automobiles :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG22 du présent règlement d'urbanisme.

Section 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE DP-A et N 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'approbation des services du Département.

Les accès doivent être réalisés en terrain goudronné ou bétonné au débouché des voies publiques sur une longueur d'au moins 25 mètres. La pente maximale autorisée des accès, reconnue comme desservant la construction, est limitée à 15%. Ils devront comporter un dispositif de collecte permettant le ralentissement et la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales, afin de maîtriser leurs conditions d'écoulement.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Le programme prévoit un accès unique si une division de lot a lieu, sauf contraintes techniques particulières expressément démontrées.

ARTICLE DP-A et N 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9.1 - Eau

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2 - Assainissement

Eaux usées –zones d'assainissement collectif

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les rejets dans le réseau pluvial des routes départementales sont interdits ou soumis à accord préalable du Département si nécessaire.

9.3 - Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

9.4 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES

ZONE AGRICOLE (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. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- des secteurs **As** dits de sensibilité Paysagère dans lesquels des sites d'implantation sont prévus aux documents graphiques
- des secteurs **Ao** dédiés à l'oléiculture
- le secteur agricole d'activités spécifiques dénommés Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées autorisant des droits d'utilisation et d'occupation du sol strictement spécifiés à l'article A2 :
 - le secteur **Ast** représentant le site économique de la Colle Noire

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

ARTICLE A 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier, sont interdits les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols mentionnés dans les dispositions générales des zones agricoles et naturelles dites A et N.

ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisées dans la zone A et tous les secteurs

A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, en respectant le caractère de la zone :

1- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, nécessaires aux services publics et au fonctionnement du territoire, dont notamment les ouvrages prévus par les emplacements réservés figurant aux documents graphiques pour la protection des personnes et des personnes face aux risques naturels, sous réserve que leur localisation résulte d'une nécessité technique ;

Sont autorisées dans la zone A à l'exception des secteurs Ao et Ast

A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- 1- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- 2- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m² (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 ;
- 3- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;

4- les installations classées pour la protection de l'environnement ;

5- 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.

Dans les secteurs As, ces occupations et utilisations du sol doivent être situées dans les polygones d'accueil de moindre sensibilité paysagère figurant aux documents graphiques.

A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs :

- 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.

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

Sont autorisées dans la zone A à l'exception des secteurs Ao, As et Ast

A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole :

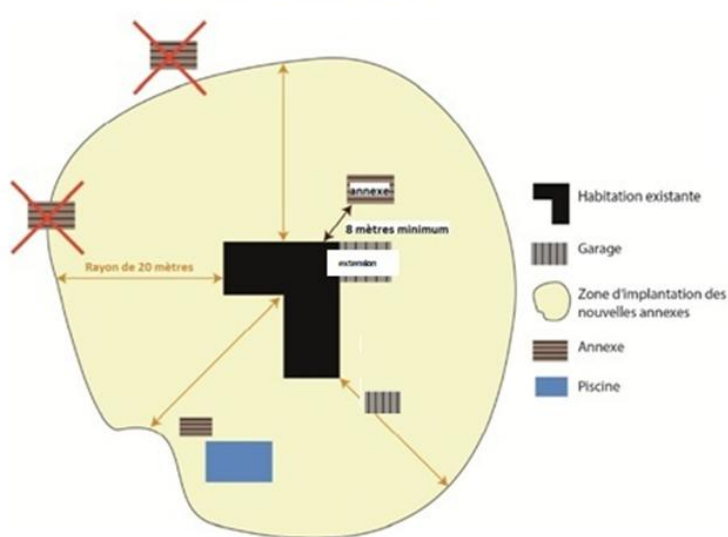
- l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes, et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

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.

A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12° :



- les extensions et les annexes (hors piscines) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous les réserves suivantes :

* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50m² ;

* que ces extensions ou annexes (hors piscines) ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 ; et que chaque extension d'habitation soit accompagnée par une haie au contact de chaque parcelle cultivée ;

* que les extensions, d'une surface de plancher maximale de 30 m², soient accolées au bâtiment principal, ne débordent pas d'une distance de 8 mètres à compter du bâtiment initial et que la surface de plancher totale de l'ensemble des constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 250 m².

* que les annexes soient inclus dans un rayon de 20 mètres par rapport au nu de la façade du bâtiment existant ; qu'ils ne comportent qu'un seul niveau et qu'ils ne soient pas déjà présents sur l'unité foncière. Ces annexes et garages auront l'emprise au sol maximale suivantes : 30 m² pour un garage ou abri voiture 20 m² pour un pool house et 10 m² pour un abri de jardin et abri bois en pierres, en bois ou crépis, ton pierre.

Les autres annexes sont interdites

Sont seulement autorisés dans le secteur As

- les exploitations agricoles sur les terrains disposant d'un polygone d'accueil figurant aux documents graphiques.

Sont seulement autorisés dans le secteur Ast

- les occupations et utilisations du sol strictement nécessaires au site économique de la Colle Noire sans que les nouvelles constructions conduisent à un accroissement de l'emprise au sol existante avant travaux.

Sont seulement autorisés dans le secteur Ao

- les annexes de type locaux de remisage du matériel de moins de 15 m² par unité d'exploitation en pierres, en bois ou crépis ton pierre .

ARTICLE A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

A- Emprise au sol des constructions

Dans les seuls secteurs As, les constructions agricoles autres que les équipements publics sont seulement autorisés dans les polygones d'accueil figurant aux documents graphiques.

Dans les zones A et les secteurs As, l'extension des constructions à usage d'habitation ne doit pas conduire à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Ast, l'emprise au sol créée ne doit pas conduire à un accroissement de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Une implantation différente des constructions, sur la même unité foncière, peut être autorisée à condition de démontrer une meilleure intégration dans le paysage et l'environnement des constructions.

B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, y compris les serres, ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

La hauteur frontale des constructions est fixée à 10 mètres

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,5 m à l'égout du toit et 3,5 m au faîtage.

La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole *et aux équipements d'intérêt collectif et services publics* n'est pas réglementée

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

Les annexes de type abri de jardin et abri bois, d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m², peuvent s'implanter en limites séparatives.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N auxquelles s'ajoutent la disposition particulière suivante :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les bâtiments agricoles.

ARTICLE A 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

- Au sein du secteur Ast, 60% de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme

ARTICLE A 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N.

Section 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE A 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N.

ARTICLE A 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N.

ZONE NATURELLE (N)

Caractère de la zone : La zone **N** correspond aux zones naturelles du territoire de Montauroux incluant

- les quartiers d'habitat dispersés insuffisamment équipés en matière de réseaux techniques urbains et pour lesquels le renforcement de réseaux n'est pas prévu à l'échéance des dix prochaines années

Elle comprend :

- les secteurs **Nf** représentant les sites de prospection de nappe phréatique
- les secteurs **Nr** représentant les parties soumises à un risque élevé de mouvements de terrain.
- les secteurs naturels d'activités spécifiques dénommés Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées autorisant des droits d'utilisation et d'occupation du sol strictement spécifiés à l'article N2
 - le secteur **Ncl** représentant le site économique de la Colle Noire
 - le secteur **Nfc** représentant le projet de funérarium et colombarium d'intérêt collectif
 - le secteur **Ntl** représentant les sites de tourisme autour du lac

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

ARTICLE N 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier, sont interdits les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols mentionnés dans les dispositions générales des zones agricoles et naturelles dites A et N.

ARTICLE N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone N et tous les secteurs

A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

1- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole et forestière ;

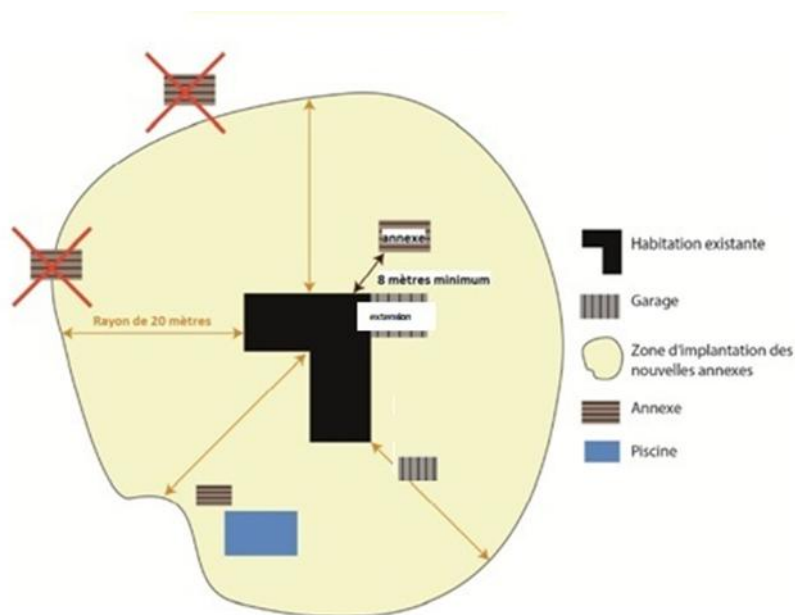
A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, en respectant le caractère de la zone :

1- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, nécessaires aux services publics et au fonctionnement du territoire, dont notamment les ouvrages prévus par les emplacements réservés figurant aux documents graphiques pour la protection des personnes et des personnes face aux risques naturels, sous réserve que leur localisation résulte d'une nécessité technique ;

2- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels.

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone N, à l'exception de tous les secteurs (Nr, Ncl, Nf, Nfc, Nst, et Ntl), à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12° :

A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12° :



- les extensions et les annexes (hors piscines) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous les réserves suivantes :

* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50m² ;

* que ces extensions ou annexes (hors piscines) ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 ; et que chaque extension d'habitation soit accompagnée par une haie au contact de chaque parcelle cultivée ;

* que les extensions, d'une surface de plancher maximale de 30 m², soient accolées au bâtiment principal, ne débordent pas d'une distance de 8 mètres à compter du bâtiment initial et que la surface de plancher totale de l'ensemble des constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 250 m².

* que les annexes soient incluses dans un rayon de 20 mètres par rapport au nu de la façade du bâtiment existant et implantées à 8 mètres minimum du bâtiment principal ; qu'ils ne comportent qu'un seul niveau et qu'ils ne soient pas déjà présents sur l'unité foncière. Ces annexes et garages auront l'emprise au sol maximale suivantes : 30 m² pour un garage, 20 m² pour un pool house et 10 m² pour un abri de jardin en pierres, en bois ou crépis, ton pierre.

Les autres annexes sont interdites.

Sont seulement autorisés dans le secteur Ncl représentant le site économique de la Colle Noire

1- les occupations et utilisations du sol strictement nécessaires au site économique de la Colle Noire, et situées dans les polygones d'implantation figurant au document graphique

Sont seulement autorisés dans les secteurs Nf représentant les sites de prospection de nappe phréatique

1- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés liés à la prospection et l'exploitation des nappes phréatiques à condition que leur localisation résulte d'une nécessité technique ou d'un intérêt collectif

Sont seulement autorisés dans le secteur Nfc représentant le projet de funérarium et colombarium d'intérêt collectif

1- les occupations et utilisations du sol liées aux services funéraires publics ou d'intérêt collectif sans dépasser 500 m² de Surface de plancher

Sont seulement autorisés dans les secteurs Nr représentant les parties soumises à un risque élevé de mouvements de terrain.

1- les seuls aménagements de mise en sécurité de ces zones face aux risques naturels inventoriés

Sont seulement autorisés dans le secteur Ntl représentant les sites de tourisme autour du lac

- les occupations et utilisations du sol touristiques et sportives conformes aux dispositions des Arrêtés Préfectoraux du 7.09.1972, 16.06.1977, 30.05.1980, et 13.05.1988
- les structures légères pour une petite restauration annexe à l'activité principale d'une surface de plancher maximale de 30 m² réalisées avec des matériaux résistant aux feux

ARTICLE N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

A- Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, l'extension des constructions à usage d'habitation est définie à l'article N2 dans les conditions de l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme.

dans le secteur Ncl représentant le site économique de la Colle Noire

- les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N2 sous réserve d'être implantées dans les polygones d'implantation figurant aux documents graphiques.

B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, y compris les serres, ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit et 10 mètres de hauteur frontale. Cette hauteur pourra être portée à 9 mètres pour les équipements publics prévus dans les Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,5 m à l'égout du toit et 3,5 m au faîtage.

La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole et aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée

dans le secteur Ncl représentant le site économique de la Colle Noire

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 m à l'égout du toit dans la zone d'implantation Nord
- 4,5 m à l'égout du toit dans la zone d'implantation Sud

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

Les annexes de type abri de jardin et abri bois, d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m², peuvent s'implanter en limites séparatives.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

ARTICLE N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N.

ARTICLE N 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N.

ARTICLE N 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N.

Section 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE N 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N.

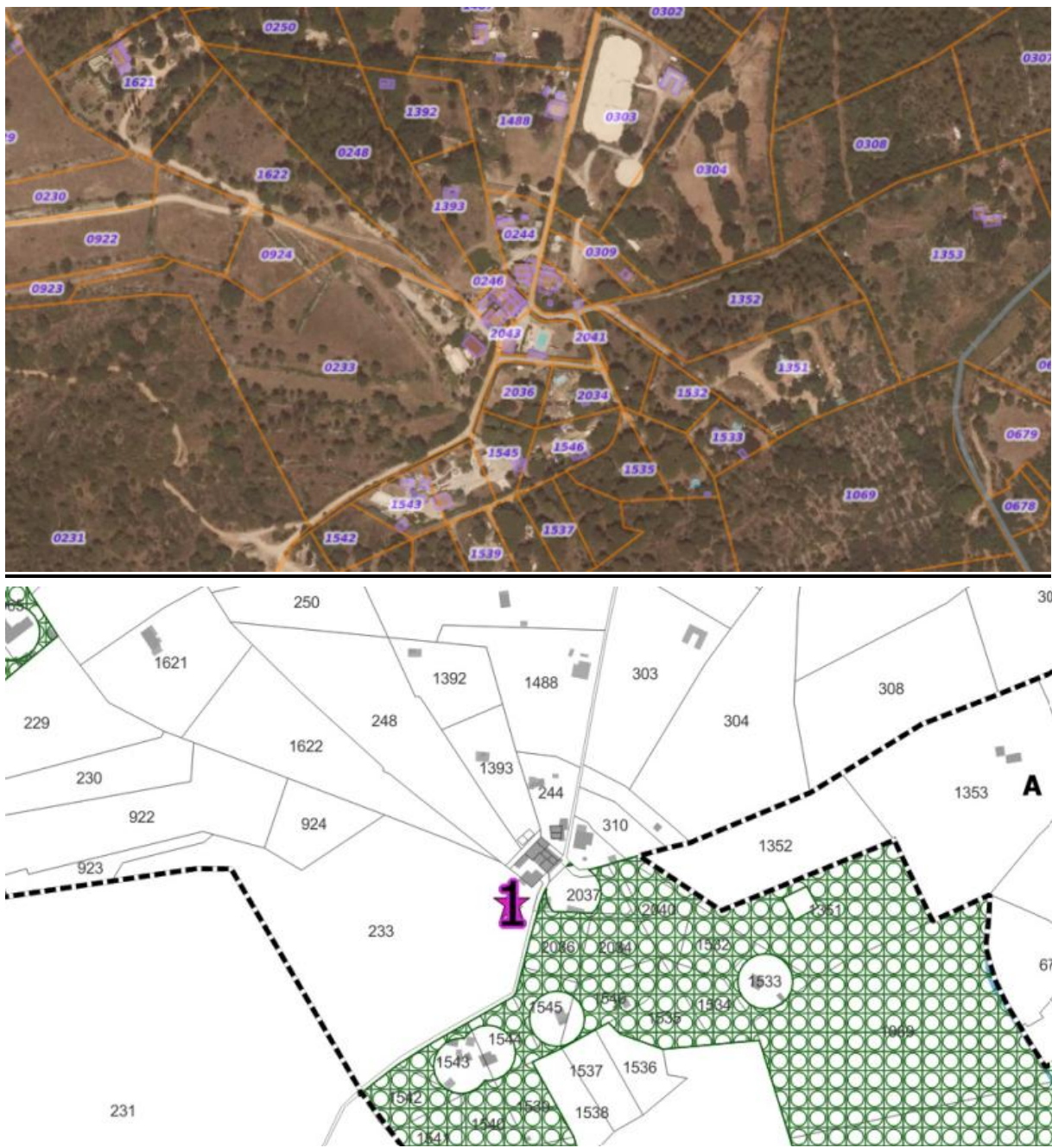
ARTICLE N 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N.

ANNEXES REGLEMENTAIRES

Etoile n° 1

Ancien corps de bâtiment d'habitation transformé en atelier qui pourra reprendre sa vocation initiale d'habitation.







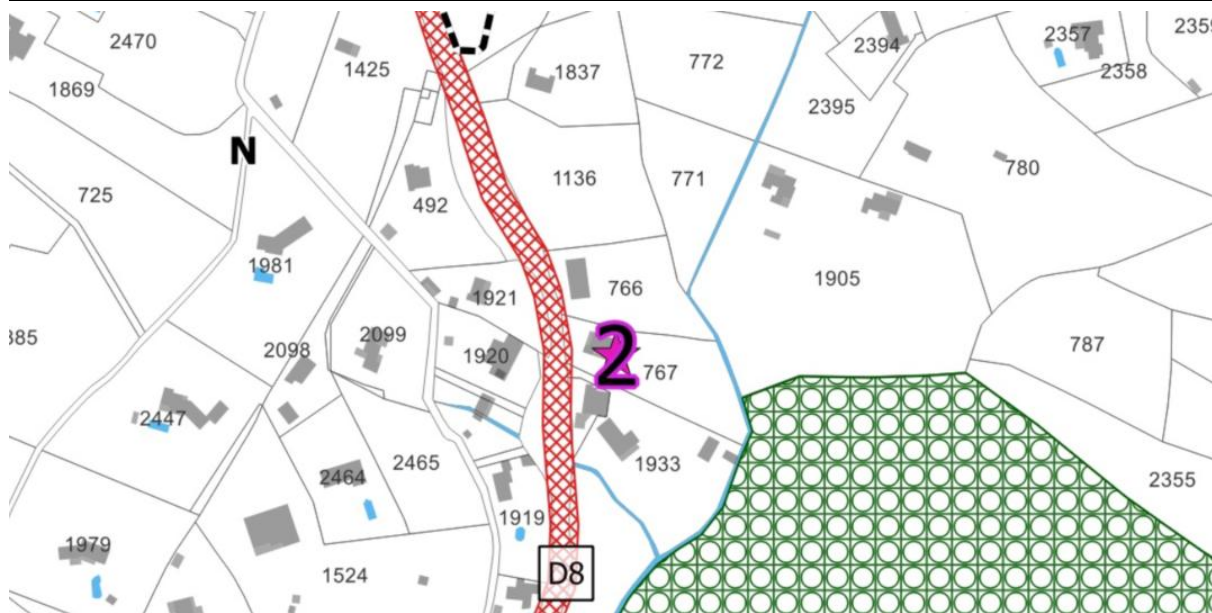
FICHES POUR BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE N

ETOILE VIOLETTE

Etoile n° 2

Section G n° 767 , RD 37 Quartier des Esclapières Montauroux

Ancien magasin de vente de cuisines à transformer en habitation. Les commerces ne peuvent plus être autorisés à cet endroit à cause des accès très dangereux sur la départementale 37.





FICHES POUR BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE N

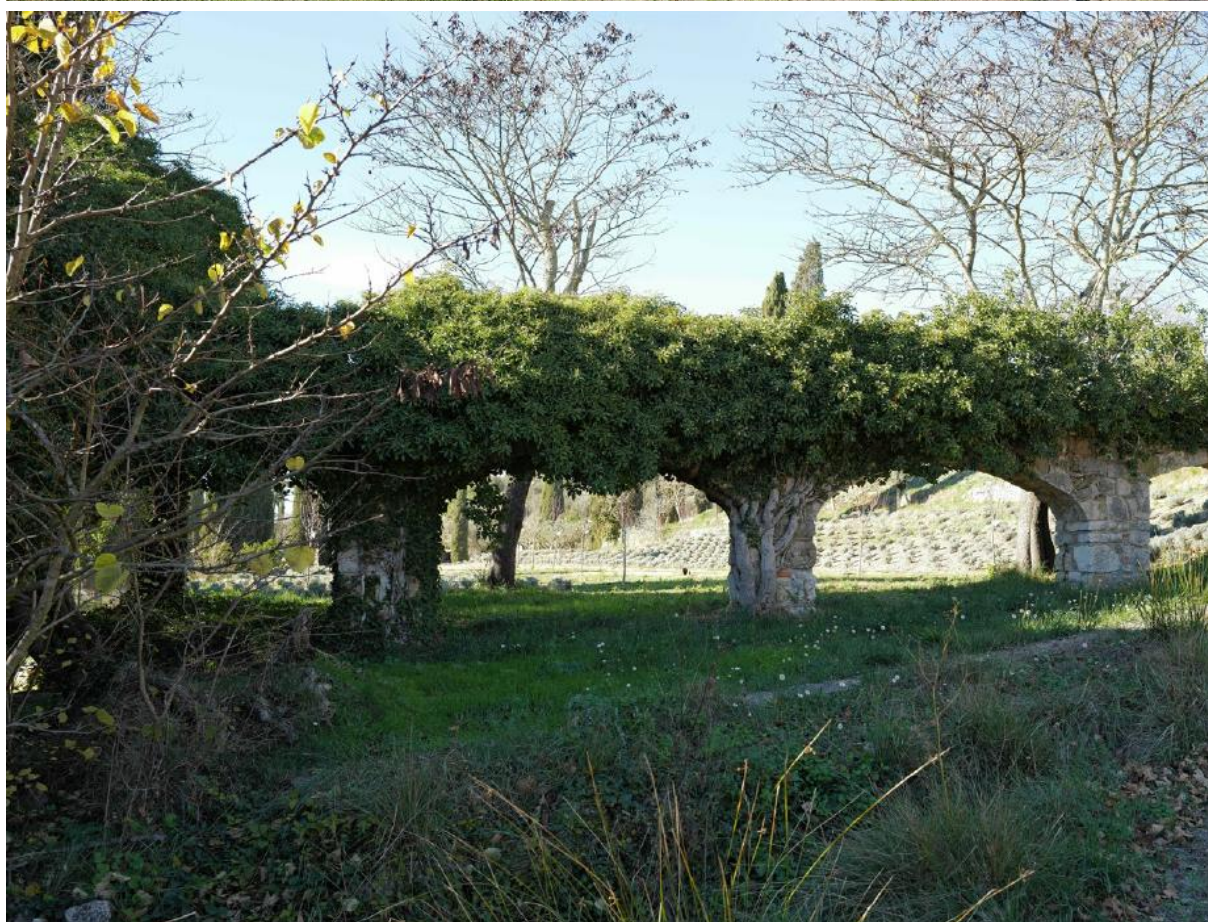
ETOILE VIOLETTE

Etoile n° 3

Section OI n° 3665 , Quartier Gimbrette MONTAUBOUX

Ancien moulin, d'une emprise de 257 m², avec aqueduc, recouvert par la végétation, à transformer en habitation ou en activité économique avec extension possible.





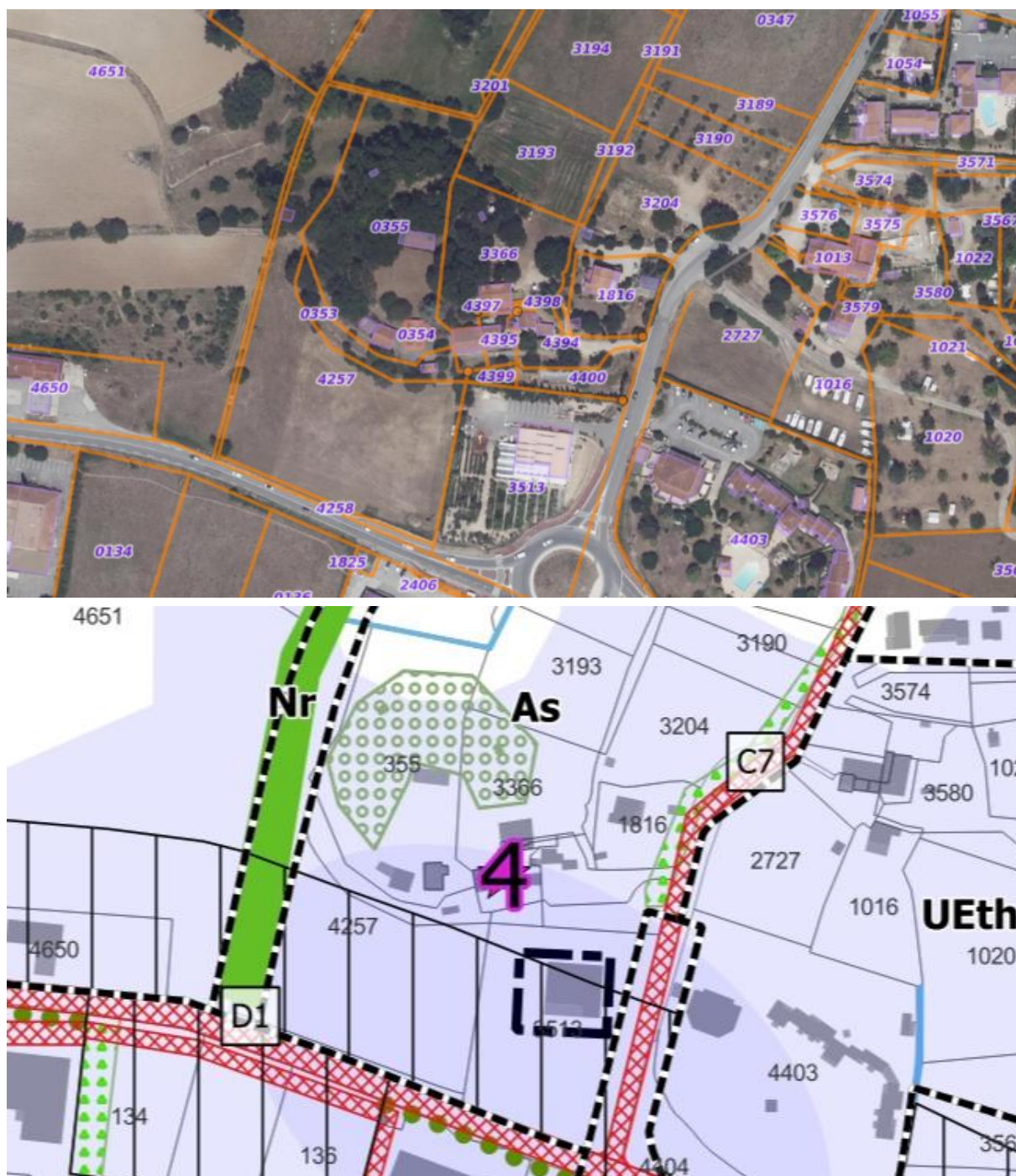
FICHES POUR BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE N

ETOILE VIOLETTE

Etoile n° 4

Section OI n° 4397, Quartier du Plan Occidental Nord MONTAUBOURX

Ancien corps de ferme, à transformer en logements occasionnels du personnel de la ferme.





FICHES POUR BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE N

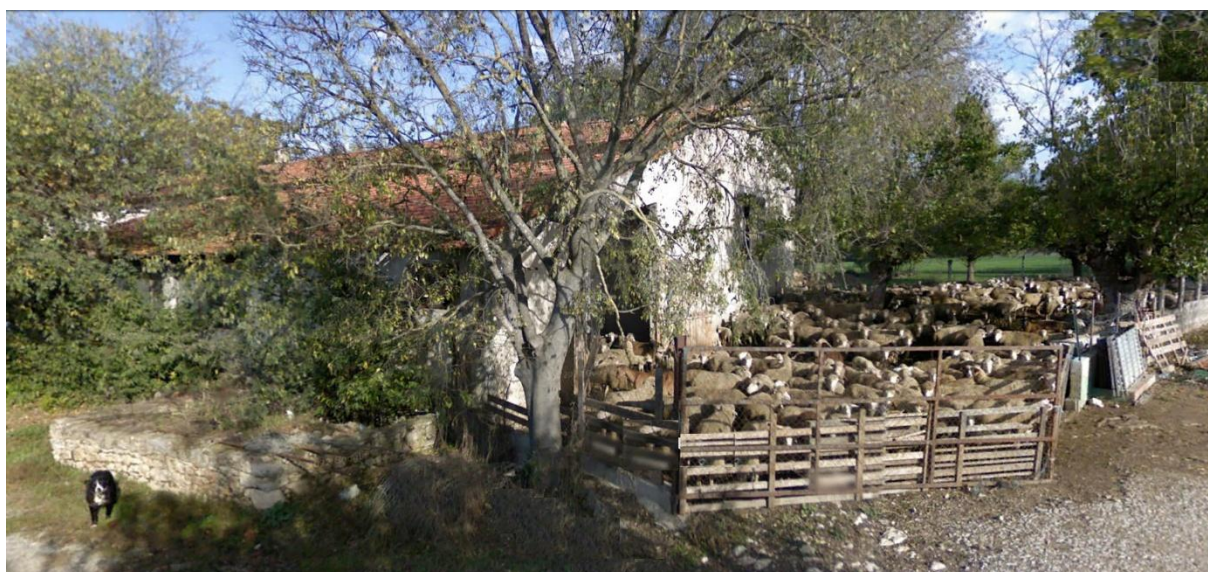
ETOILE VIOLETTE

Etoile n° 5

Section OH n° 99 , Quartier de la Barrière MONTAUBOUX

Ferme de la Barrière, à transformer en logements occasionnels du personnel de la ferme.





ANNEXE 2 AU REGLEMENT DE LA ZONE A

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité (en application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural).

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra :

- disposer d'au moins une Surface Minimale d'Assujettissement (S.M.A.) et justifier d'une réalité et d'une viabilité économique. La SMA est fixée par arrêté préfectoral du 30 juin 2016 et arrêté ministériel du 18 septembre 2015 (production hors sol) ;
- ou avoir obtenu une DJA dans le cadre de l'installation ;

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 annuel net.

Pour les exploitations en pluriactivité, il est nécessaire de disposer de 1 SMA pondérée, c'est-à-dire calculer une pondération des SMA de tous les ateliers réalisés = le total devra être égal à 1 SMA (100%).

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, et qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, justificatif de viabilité économique sur 5 ans...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété, liste du matériel/véhicules, cartes grises des engins agricoles 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...

