



Département du Var  
Commune de Brignoles

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification n°4

### Pièce 3 - Règlement

Éléments modifiés dans le cadre de la M4

***P.L.U approuvé le 27/06/2013***

Modification n°1 du P.L.U approuvée le 27/02/2014  
Modification n°2 du P.L.U approuvée le 29/05/2015  
Modification n°3 du P.L.U approuvée le 30/11/2017  
Modification simplifiée n°1 du P.L.U approuvée le 21/06/2018  
Modification n°4 du P.L.U approuvée le jj/mm/aaaa

## Sommaire

<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES .....</b>	<b>14</b>
<i>Dispositions applicables à la zone 1UA.....</i>	<i>14</i>
<i>Dispositions applicables à la zone 2UA.....</i>	<i>20</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UB.....</i>	<i>26</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UC.....</i>	<i>32</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UD.....</i>	<i>39</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UM.....</i>	<i>46</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UP.....</i>	<i>52</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UZ.....</i>	<i>57</i>
<b>CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER.....</b>	<b>64</b>
<i>Dispositions applicables à la zone 1AU.....</i>	<i>64</i>
<i>Dispositions applicables à la zone 2AU.....</i>	<i>72</i>
<b>CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>75</b>
<i>Dispositions applicables à la zone A.....</i>	<i>75</i>
<b>CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES .....</b>	<b>80</b>
<i>Dispositions applicables à la zone N.....</i>	<i>80</i>

# Dispositions applicables à la zone UZ

## Caractère de la zone

La zone **UZ** correspond aux zones d'activités communales. Elle comprend :

- **un secteur UZc** qui correspond à la zone des Consacs. Cette zone est plus particulièrement dédiée à l'accueil d'activités artisanales et de services ;
- **un secteur UZh** situé à l'entrée du hameau de Censiès dédié à l'accueil d'activités liées à la logistique ;
- **un secteur UZj** à vocation commerciale situé dans le quartier St Jean ;
- **un secteur UZn** dédié à l'accueil de bureaux, d'activités artisanales et industrielles. Ce secteur correspond à la zone de Nicopolis. Il comprend un sous-secteur UZnh dans lequel sont autorisées les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- **un secteur UZp** (activités artisanales, bureaux), situé dans le quartier du Plan.

## ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur UZ c

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'habitation non-mentionnées à l'article UZ 2 ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier à l'exception du sous-secteur UZnh ;
- les constructions à usages de commerces ;
- les dépôts permanents de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

Dans le secteur UZ h

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les constructions à usage de commerces ;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les constructions à usage d'activités artisanales ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

Dans le secteur UZ j

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'habitation non-mentionnées à l'article UZ 2 ;
- les constructions à usages d'activités industrielles ;

- les constructions à usages d'activités artisanales ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

Dans le secteur UZ n

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'habitation non-mentionnées à l'article UZ 2 ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

Dans le secteur UZ p

- les constructions à usage d'habitation non-mentionnées à l'article UZ 2 ;
- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

## **ARTICLE UZ 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1-** Dans l'ensemble de la zone UZ, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au gardiennage et à la surveillance des installations admises.

**2.2-** Dans l'ensemble de la zone UZ, les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

**2.3-** Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et déclaration sous réserve qu'il s'agisse d'activités économiques autres que le stockage, la manutention et le conditionnement des ferrailles, de déchets et de produits incompatibles avec les voisinages résidentiels et que toutes les dispositions soient prises pour rendre compatible ces installations classées avec les milieux avoisinants et permettre d'éviter les nuisances et les dangers habituels.

**2.3- Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels et le bruit), délimités aux documents graphiques ou en annexes du présent PLU, toutes les occupations et

utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus doivent respecter l'article 2 du chapitre 1 du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

2.4 En secteur **UZp**, sont autorisées les activités commerciales à condition d'être secondaires à une activité principale à caractère artisanal dans la limite d'une surface de vente n'excédant pas 50% de la surface de plancher totale autorisée pour l'activité principale

2.5 En secteur **UZh**, sont autorisées les constructions à usage d'habitation.

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

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **Conditions de desserte**

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, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Conditions d'accès**

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.

### **ARTICLE UZ 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle (comportant l'extension des constructions existantes) doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.3 - Réseaux divers

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

## **ARTICLE UZ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

En tous secteurs, les constructions doivent s'implanter à 5 m de l'alignement des voies.

En secteur UZh : Les bâtiments doivent s'implanter à un minimum de :

- 75 m de l'axe de la RDN 7, de la RD 554 et de la RD 43

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

## **ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

En secteur UZj : l'implantation des constructions en limite séparatives est admise.

## **ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non-contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4m.

## **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs UZ c, UZj, UZ p et UZ h, l'empreinte au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie des terrains.

## **ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La **hauteur absolue** d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

### **10.2. La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :**

- 14 m de hauteur absolue dans les secteurs UZ j et UZ p
- 10 m de hauteur absolue dans les secteurs UZ c,
- 7 m de hauteur absolue dans le secteur UZ h

**10.3.** La hauteur n'est pas réglementée dans le secteur UZn.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles présenteront une simplicité de volume.

Les sigles et enseignes seront dans la mesure du possible intégrés à l'architecture des bâtiments.

Les clôtures non végétales (murs, dispositif à clair-voie...) sont autorisées si elles répondent à des besoins techniques de sécurité inhérents à la construction édifiée sur le terrain, et si elles sont doublées en limites séparatives par un écran végétal (haies arbustives...).

## **ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1. Modalités de calcul du nombre de places**

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.

## 12.2. Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Stationnement des véhicules automobiles

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces Surface de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

## 12.3. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
1. Bureaux	1 place / 40m <sup>2</sup> de Surface de plancher
2. Commerces	1 place / 40m <sup>2</sup> de Surface de plancher et 1 place visiteur / 2 logements
3. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	4 places / 100m <sup>2</sup> de Surface de plancher – ce ratio étant abaissé à 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de Surface de plancher dans le seul secteur UZn.
4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	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 - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

## **ARTICLE UZ 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### 13.1. Verdissement et paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts en pleine terre correspondant à 20% au moins de la superficie du terrain. **Ce coefficient de 20 % est porté à 10 % pour les constructions situées en zone UZn.**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En cas d'arrachage d'arbres, il sera exigé en compensation la plantation d'arbres de remplacement, en nombre égal et d'une hauteur de tronc de 2 mètres au minimum dans le secteur apparaissant aux documents graphiques en zones de plantations à réaliser.

### 13.2. Intégration des aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige **pour 4 emplacements dont la moitié en pleine terre**. Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel. Les parties plantées des dalles doivent recevoir une hauteur de terre végétale d'au moins 80 cm.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

13.4. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

## **ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé.