

Département du Var

Commune de

Besse-sur-Issole

d'

P	lan
L	ocal
U	rbanisme



Document : **4.1.1**

Modification simplifiée n°1 Dossier de mise à disposition du public

NB : pour une lecture plus aisée, les modifications réglementaires apportées par la modification simplifiée sont en police rouge

Règlement - Pièce écrite

*PLU prescrit par DCM du : 21 mai 2003
Projet de PLU arrêté par DCM du : 27 mars 2017
PLU approuvé par DCM du : 21 février 2018*

Table des matières

Titre 1 : Dispositions générales	4
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines.....	16
Zone Ua	17
Zone Ub.....	30
Zone Ue.....	40
Zone Us	48
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	57
Zone 1AU.....	58
Zone 2AUa.....	67
Zone 2AUb.....	70
Zone 2AUc	73
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles	76
Zone A.....	77
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	92
Zone N.....	93
STECAL Npv	106
STECAL Nt.....	111

Titre 1 : Dispositions générales

Article 1. Régime applicable

- Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le présent PLU est soumis au régime des « PLU Grenelle », conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II).
- Conformément aux dispositions du VI de l'article 12 du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, **le présent document est élaboré, dans sa forme, selon les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.**

Article 2. Champ d'application territoriale du plan

- Le règlement du PLU s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de **Besse-sur-Issole**.

Article 3. Portée générale du règlement

- Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) ainsi que des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.
- Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.
- Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement (dispositions générales et dispositions applicables à la zone) ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « pièces graphiques du règlement » (plans) ainsi que le « rapport de présentation », le « PADD » et les « OAP » qui comportent toutes les explications et justifications utiles.

Article 4. Structure du règlement

- Le règlement se décompose en pièces écrites et en pièces graphiques :

Document n°4.1.1 : Le présent règlement, pièce écrite.

Document n°4.1.2 : Les annexes au règlement ; celles-ci comportent notamment un lexique des termes utilisés dans le règlement, des schémas, des arrêtés préfectoraux, et des préconisations architecturales ou paysagères....

Document n°4.1.3 : La liste des emplacements réservés.

Document n°4.1.4 : Les bâtiments et patrimoine identifiés aux documents graphiques du règlement.

Document n°4.1.5 : La liste des Secteurs de Mixité Sociale identifiés aux documents graphiques du règlement.

Documents n°4.2.1, 4.2.2, 4.2.3... : les pièces graphiques du règlement (plans de zonages).

- Le règlement, pièce écrite, comprend 5 titres :

Titre 1 : Dispositions générales

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)

- Les Titres 2 à 5 comprennent chacun les 16 articles suivants :

Article.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article.5 : Superficie minimale des terrains constructibles (Disposition abrogée).

Article.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article.9 : Emprise au sol des constructions

Article.10 : Hauteur maximale des constructions

Article.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article.14 : Coefficient d'occupation du sol (Disposition abrogée)

Article.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article.16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 5. Division du territoire en zones et pièces graphiques du règlement

Des zones et des secteurs

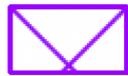
- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A), en zones naturelles et forestières (N) et en secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL). Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs.

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

- Chaque zone, chaque secteur, chaque STECAL, avec ou sans indices de risques, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (*cf. document n°4.1.2 Règlement, Pièces graphiques*).
- Les pièces graphiques du règlement du règlement peuvent également comporter diverses indications graphiques additionnelles (*cf. ci-après*). Certaines règles peuvent faire exclusivement l'objet d'une représentation dans le document graphique, conformément à l'article R151-11 du code de l'urbanisme.

Des Emplacements Réservés (ER)

- Les Emplacements Réservés sont repérés sur les plans de zonage, établis sur un fond de plan cadastral, conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non. Les bénéficiaires de ces dispositions sont les collectivités publiques ou les titulaires de services publics pour l'aménagement de voirie, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Emplacements Réservés définis par l'article R151-34 du code de l'urbanisme	

- Le droit de délaissement : le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé ou grevé d'une servitude peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais prévus aux articles L152-2, L311-2 ou L424-1 du code de l'urbanisme (*cf. document n°4.1.3 Liste des emplacements réservés*).

Identification des secteurs potentiellement inondables

- Le PLU de Besse-sur-Issole prend en compte :

Le lit mineur et le lit moyen du cours d'eau de l'Issole, cartographié par l'atlas des zones inondables sur le territoire communal, porté à connaissance par l'Etat ;

L'étude spécifique, réalisée par le bureau d'études hydrauliques HGM Environnement en 2007, laquelle vient compléter l'atlas des zones inondables et s'y substitue sur l'emprise de la zone d'étude :

- ↪ Les espaces indiqués comme soumis à un aléa fort d'inondation (R1, R2, et B2) sont identifiés sur les pièces graphiques du règlement du PLU : ils sont globalement inconstructibles même si quelques aménagements sont tolérés.
- ↪ Les espaces indiqués comme soumis à un aléa modéré d'inondation (B1) sont identifiés sur les pièces graphiques du règlement du PLU : ils sont constructibles sous conditions.
- ↪ **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, identifiés aux pièces graphiques du règlement, il convient de se référer à la planche graphique « 4.2.9 Carte des aléas d'inondation » et au document « 4.1.2 annexe au règlement », annexe n°12, qui définit les prescriptions à appliquer.**

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Délimitation secteurs soumis à un aléa inondation	

Risques de mouvements de terrains

- La commune de Besse-sur-Issole est soumise à des risques de mouvements de terrains, comme le précise une étude réalisée en janvier 2001 par Sud Aménagement Agronomie (SAA). Cette étude, qui est annexée au règlement (cf. pièce n°4.1.2), identifie deux principales manifestations de mouvements de terrains que sont : les **risques de mouvements de terrain « Rm »**, les **Risques d'affaissements liés aux cavités souterraines « Ra »**.

Pour appréhender les prescriptions relatives à chaque niveau de risque associé à la manifestation concernée, il conviendra de se reporter à l'étude SAA annexée au règlement. La délimitation des espaces impactés au PLU est reportée sur les pièces graphiques du règlement.

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Délimitation des zones et secteurs soumis aux risques de mouvements de terrains	

Des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

- L'article L151-11 du code de l'urbanisme dispose : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : (...) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, 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.»

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination définis par l'article R151-35 du code de l'urbanisme	

Les bâtiments faisant l'objet de cette désignation sont répertoriés dans le document 4.1.4 et identifiés aux pièces graphiques du règlement.

Des sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

- L'article L151-19 : du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut : « 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 ».

<i>Intitulé :</i>	<i>Exemple de représentation graphique</i>
<i>Identifie et localise le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural défini par l'article R151-41 du code de l'urbanisme.</i>	

- L'article R151-41 du code de l'urbanisme dispose : « Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut (...)3° identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. ».

Ces prescriptions sont les suivantes : seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions, y compris en cas d'extension, devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions, ainsi que les matériaux et techniques de construction traditionnels.

↳ Les constructions faisant l'objet de cette désignation sont répertoriées dans le document 4.1.4 et identifiés aux pièces graphiques du règlement.

- L'article R151-41 du code de l'urbanisme dispose : « Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut : (...)5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ».

<i>Intitulé :</i>	<i>Exemple de représentation graphique</i>
<i>Éléments de paysage à protéger définis par l'article R151-41 du code de l'urbanisme.</i>	

Identification et localisation des éléments de paysage et délimitation des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

- L'article L151-23 du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut : « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

- Zones humides

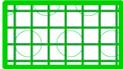
3 Conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité constituant des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes et bleues sur le territoire, doivent impérativement être conservées. D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en Vigueur. Il n'est pas autorisé de les remblayer, de les déblayer, de les drainer, ni de modifier leur fonctionnalité.

↳ Le recensement actuel des zones humides ne constitue, pour certaines, qu'une présomption d'existence. Les inventaires départementaux des zones humides ne possédant pas de valeur réglementaire, leur valeur reste indicative. Un nouveau recensement pourra être établi sur les nouvelles bases issues du ministère de la transition écologique. Une procédure d'évolution du PLU pourra alors intégrer ce nouveau référentiel.

Intitulé :	Exemple de représentation graphique
Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique définis par l'article R151-43 du code de l'urbanisme.	

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à créer ou à conserver

- Ces espaces, auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment son article L113-1, et autres législations et réglementations en vigueur les concernant (dont l'article L151-23 du code de l'urbanisme), sont désignés par le PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer et sont repérés sur les pièces graphiques du règlement par les symboles définis en légende.

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Espaces boisés classés définis par l'article R151-31 du code de l'urbanisme.	

3 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux pièces graphiques du règlement, sauf exceptions listées par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés ([cf. annexes au règlement](#)).

Terrains cultivés et espaces non bâtis en zones urbaines à conserver et protéger

- L'article L151-23 du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut : « localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés (et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques) à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger en zones urbaines définis par l'article R151-43 du code de l'urbanisme.	

Obligations en matière de réalisation de plantations

- L'article R151-43 2° du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut : « imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ; »

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Obligations en matière de réalisation de plantations définies par l'article R151-43 du code de l'urbanisme.	

Article 6. Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations

- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme. Le présent règlement a été établi en tenant compte des articles L122-1 et suivants (Loi Montagne) du code de l'urbanisme. Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public définis au code de l'urbanisme ainsi que : des codes Civil, Rural, Forestier, de l'Environnement, de la Santé Publique, de la Construction et de l'Habitation, le Règlement Sanitaire Départemental, etc...

Article 7. Autorisations d'urbanisme

- Rappel aux pétitionnaires : Les articles R421-1 et suivants du code de l'urbanisme précisent la liste des travaux soumis à Déclaration Préalable (DP), à Permis de Construire (PC), à Permis d'Aménager (PA), ou encore dispensés de toute formalité ; ainsi :

l'édification des **clôtures** est soumise à **déclaration préalable** sur l'ensemble du territoire suite à la **délibération** prise par le conseil municipal en date du **05 décembre 2007** ;

les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable ;

les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application des dispositions du code de l'urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux pièces graphiques du règlement, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté relatif au débroussaillage (cf. annexes du règlement).

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

Article 8. Les divisions

- Conformément à l'article L115-3 , dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.
- L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages 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.

Article 9. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ou collectif

- Les ouvrages, constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ou collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité sont autorisées dans les différentes zones du PLU.

- Ces ouvrages techniques d'intérêt général ou collectif (pylônes, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de postes électrique), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 11 de chacune de ces zones.

Article 10. Secteurs soumis au Droit de Prémption Urbain (DPU)

- Régit par les articles L240-1 et suivant du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur.
- Ce droit intervient dans des zones prédéfinies par un acte administratif sur l'ensemble des zones U et AU (par délibération du conseil municipal). Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général (cf. lexique, annexe au règlement, document 4.1.2 du PLU).
- Après approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal, il pourra être institué un droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées sur le PLU du territoire de la commune. *(cf. « Annexes Générales »).*

Article 11. Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

- Conformément à l'article R151-31 du code de l'urbanisme, les SUP sont identifiées aux Pièces graphiques du règlement du règlement (documents n°4.2) et listées au sein des Annexes Générales (documents n°5).
- Servitudes pour la protection des sites et monuments naturels (classés ou inscrits) (cf. fiches complètes sur la servitude AC2 aux « Annexes Générales, documents n°5 »).

Sites classé « Lac et rives » et sites inscrit « Lac (Parties de rives) » : Le but de cette protection est d'assurer la préservation des monuments naturels et des sites dont le caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque relève de de l'intérêt général.

↳ Article L1341-1 du code de l'environnement : « *L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention.* »

↳ Article R341-9 du code de l'environnement : « *La déclaration préalable prévue au quatrième alinéa de l'article L341-1 est adressée au préfet de département, qui recueille l'avis de l'architecte des Bâtiments de France sur le projet. Lorsque l'exécution des travaux est subordonnée, en vertu du code de l'urbanisme, à la délivrance d'un permis de construire ou d'un permis de démolir, la demande de permis tient lieu de la déclaration préalable. Lorsque l'exécution des travaux est subordonnée à une déclaration ou une autorisation d'utilisation du sol en application des dispositions réglementaires du titre IV du livre IV du code de l'urbanisme, la déclaration ou la demande d'autorisation tient lieu de la déclaration préalable mentionnée au premier alinéa du présent article.* »

Article 12. Conservation des eaux potables et minérales

- A l'intérieur des périmètres de protection institués par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), des prescriptions spécifiques à l'occupation du sol sont susceptibles d'être appliquées (cf. annexes générales, document n°5).

Article 13. Conservation des espèces protégées

- Conformément aux dispositions des articles L411-1 et 2 du code de l'environnement, il est rappelé au pétitionnaire que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation.

Article 14. Règlements des lotissements

- Rappel aux pétitionnaires : Conformément aux dispositions de l'article L442-9, « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
- De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes (...). »

Article 15. Reconstruction à l'identique

- Application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme qui dispose : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans (...). »
- Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.

Article 16. Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre

- Application de l'article L152-4, alinéa 1° du code de l'urbanisme qui dispose : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre : 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;»

Article 17. Motifs de prescriptions spéciales

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

Article 18. Constructions existantes

- Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes » il s'agit des constructions « existantes à la date d'approbation du PLU ».
- Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes à la date d'approbation du PLU », il s'agit de leur existence légale administrative dûment démontrée (cf. document 4.1.2, annexe au règlement, lexique).

Article 19. Adaptations mineures

- Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :

Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3, al 1 du code de l'urbanisme).

Elle doit être limitée.

Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

- Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- Conformément à l'article L152-4 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre : (...) 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Article 20. Secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres avec prescriptions d'isolement acoustique

- Sur le territoire de la commune, les routes départementales RD 13 et RD 15 sont classées voies bruyantes.
- Se référer aux annexes générales (*cf. document 5*) dans lequel figurent les secteurs concernés et les prescriptions applicables.

Article 21. Protection du patrimoine archéologique

 *A la date d'approbation du PLU, la commune n'est pas concernée par un arrêté établissant une zone de présomption de prescription archéologique.*

- Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application du code du patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à l'adresse suivante :

Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, Bâtiment Austerlitz, 21 Allée Claude Forbin, CS 80783, 13625 Aix-en-Provence Cedex 1.

- Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Article 22. Le débroussaillage

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé en (*cf. annexes au présent règlement*).

Article 23. Le défrichement

- Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare et de moins de 25 hectares devra faire l'objet d'un examen « au cas par cas » auprès de l'Autorité Environnementale.
- Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, égale ou supérieure à 25 hectares devra faire l'objet d'une évaluation environnementale auprès de l'Autorité Environnementale.

Article 24. Protection contre le bruit des transports terrestres

- Sur le territoire de la commune, les routes départementales RD13 et RD 15 sont classées voies bruyantes. Se référer aux annexes générales (*cf. document 5*) dans lequel figure les secteurs concernés, ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique applicables.

Article 25. Règles parasismiques

- Le département du Var est situé entre les zones sismiques du couloir rhodanien et la faille dite de Nice. La sismicité historique s'inscrit dans des intensités comprises entre les degrés IV et VIII de l'échelle MSK. La commune est classée en zone de sismicité par le décret du 22 octobre 2010 définissant les zones de sismicité du Var. De nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies au code de l'environnement. Les bâtiments sont classés suivant 4 catégories d'importances différentes :

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

catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;

catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou en raison de l'importance socio-économique de ceux-ci ;

catégorie IV : bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre.

Catégorie d'importance du bâtiment :	Description :
I	Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II	Habitations individuelles Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5 Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 mètres. Bureaux ou établissements commerciaux non ERP de hauteur inférieure ou égale à 28 mètres et pouvant accueillir 300 personnes maximum Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes Parcs de stationnement ouverts au public
III	ERP de catégories 1, 2 et 3 Habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 mètres Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes Établissements sanitaires et sociaux Centres de production collective d'énergie Établissements scolaires
IV	Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. Centres météorologiques.

- **Remarques** : Pour les structures neuves abritant des fonctions relevant de catégories d'importance différentes, la catégorie de bâtiment la plus contraignante est retenue. Pour l'application de la réglementation sur les bâtiments existants, la catégorie de la structure à prendre en compte est celle résultant du classement après travaux ou changement de destination du bâtiment.
- **Application de l'Eurocode 8** : La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme. De plus, certains bâtiments essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels. Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

	Zone de sismicité :	Catégorie d'importance du bâtiment :			
		I	II	III	IV
	Zone 1 Aléa très faible	Aucune exigence	Aucune exigence	Aucune exigence	Aucune exigence
Besse-sur-Issole ⇒	Zone 2 Aléa faible	Aucune exigence	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 0,7 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 0,7 \text{ m/s}^2$
	Zone 3 Aléa modéré	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$
	Zone 4 Aléa moyen	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$

- Ces dispositions s'appliquent : aux équipements, installations et bâtiments nouveaux ; aux additions aux bâtiments existants par juxtaposition, surélévation ou création de surfaces nouvelles ; aux modifications importantes des structures des bâtiments existants.
- Pour les bâtiments existants, la nouvelle réglementation n'impose pas de renforcement. Toutefois, pour améliorer le comportement du bâtiment aux séismes, il est possible de réaliser un renforcement volontaire en s'appuyant sur l'Eurocode 8. Mais des règles existent pour les bâtiments existants de catégories III et IV en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux et pour les bâtiments de catégorie IV en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la surface de plancher initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30 % d'un plancher.
- Les établissements scolaires simples en zone 2 sont systématiquement classés en catégorie III. Cependant, pour faciliter le dimensionnement des bâtiments scolaires simples, les règles forfaitaires simplifiées PS-MI peuvent être utilisées en zone 2 sous réserve du respect des conditions d'application de celles-ci, notamment en termes de géométrie du bâtiment et de consistance de sol.
- Règles forfaitaires simplifiées : Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Le niveau d'exigence de comportement face à la sollicitation sismique est atteint par l'application de dispositions forfaitaires tant en phase de conception que d'exécution du bâtiment. Les règles PS-MI «Construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés» sont applicables aux bâtiments neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone Ua

Caractère de la zone

(Extraits du rapport de présentation)

La zone représente principalement la délimitation du village, noyau urbain historique, à considérer comme un patrimoine bâti constituant un ensemble urbain remarquable, dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers. Le tissu urbain est serré, dense et les constructions sont implantées en ordre continu.

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

⊕ *La zone est soumise au risque d'inondation et de mouvement de terrain.*

Elle comporte 1 secteur :

⊕ **Secteur Uaa** : *opérations de greffes urbaines en continuité directe du noyau villageois historique ; elles en constituent le prolongement naturel en étant principalement dédiées aux constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Article Ua.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

Les activités agricoles liées à l'élevage.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

Les aires d'accueil des gens du voyage.

Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attraction.

Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux ...).

Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.

Le changement de destination des garages en habitation.

Article Ua.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, identifiés aux pièces graphiques du règlement, il convient de se référer à la planche graphique « 4.2.9 Carte des aléas d'inondation » et au document « 4.1.2 annexe au règlement », annexe n°12, qui définit les prescriptions à appliquer.

- Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.

Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'une autorisation préalable qui ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qui ne portent pas atteinte au caractère du site ;

↳ chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser **2 mètres**.

Les constructions à destination d'artisanat et les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.

Pour tout projet supérieur ou égal à **5 logements** : au moins **20%** des logements devront être à caractère social, (au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation) à condition qu'ils représentent au moins **20%** de la surface de plancher totale.

Pour le **patrimoine** identifié sur les pièces graphiques du règlement, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de restauration et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter les savoir-faire traditionnels et conserver les styles architecturaux d'origine desdites constructions.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux pièces graphiques du règlement, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. document 4.1.2, annexe au règlement). Les prescriptions de nature à assurer la préservation des espaces boisés classés sont prévues aux articles L151-23 et L113-1 du code de l'urbanisme.

Les canaux, dont le tracé est cadastré (*cf. pièces graphiques du règlement*), revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Il convient de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien. C'est pourquoi, à l'exclusion des travaux de confortement et/ou de franchissement, les autres travaux et aménagements sont interdits sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain).

↳ Ne sont pas soumis à ces dispositions les interventions réalisées par une ASA ou équivalent.

Dans les espaces terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger, sont autorisés les abris de jardin légers et démontables à condition d'être **inférieur à 5 m²**, de présenter une hauteur **inférieure à 3,50 mètres** au faitage, d'être limité à un seul par jardin et d'être composé de matériaux permettant d'être intégrés dans leur contexte environnant.

A l'exception du secteur Uaa, le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée n'est autorisé qu'à destination de services, de commerces, d'artisanat ou de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à condition d'être sans nuisance pour le voisinage. Cette disposition n'est applicable que dans les rues et places suivantes :

↳ Avenue de la Libération, avenue Victor Hugo, boulevard Paul Bert, place Alexandre Souleyet, place du Château, place Noël Blache, rue Frédéric Montenard, rue Paul Barreme.

La route départementale RD13 est classée voie bruyante.

↳ Se référer aux annexes générales (*cf. document 5*) dans lequel figure les secteurs concernés, ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique applicables.

Article Ua.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

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

Trottoirs

- Les nouveaux trottoirs bordant les voies publiques doivent respecter une largeur minimale de **1,5 mètre**.

Article Ua.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

Assainissement

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

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent et à condition qu'ils aient une capacité suffisante, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié ou pour une opération soumise à l'article R214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-Service de l'Eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux ; elles doivent assurer une transparence hydraulique.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluie et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager en étant :
soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...) ;
soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toute construction : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassin.

Eaux de piscines

- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par le réseau public d'assainissement.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées en milieu naturel après neutralisation du chlore.

Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Réseaux de distribution et d'alimentation

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie si existante.

Article Ua.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ua.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

Dans la zone Ua :

- Les constructions doivent être édifiées :
à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
en retrait de 4 mètres de l'alignement pour les impasses existantes, à modifier ou à créer ;
en alignement des constructions quand celles-ci sont déjà en retrait dans les impasses existantes ;
le cas échéant, à 1,50 mètre du bord extérieur des cours d'eau et canaux existants (cadastrés ; cf. pièces graphiques du règlement) ou à créer.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas :
de reconstructions sur emprises préexistantes ;
d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
de bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Uaa :

- Les constructions nouvelles doivent être inscrites au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux pièces graphiques du règlement.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article Ua.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone Ua :

- Dans une bande de **15 mètres** de profondeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions, qu'elle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées sur tous les niveaux :
en ordre continu d'une limite latérale à l'autre pour les parcelles inférieures ou égales à **15 mètres** de largeur en front de rue ;
en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, ou en ordre discontinu en jouxtant une des limites séparatives, notamment celle ou une construction voisine est existante, pour les parcelles supérieures à **15 mètres** de largeur en front de rue. Dans le cas d'une implantation sur une seule limite latérale séparative, les constructions doivent être en recul de l'autre limite latérale en respectant la règle suivante : hauteur de la nouvelle construction divisée par 2 (H/2) et au minimum à **4 mètres** des autres limites séparatives.

- Au-delà de la bande de **15 mètres** visée ci-avant, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à **15 mètres**, les constructions ne doivent pas dépasser **3,50 mètres** de hauteur totale et peuvent :
soit jouxter la limite séparative ;
soit être implantés à un minimum de **4 mètres** des limites séparatives.
- La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
- Les piscines seront implantées à un minimum de **1 mètre** des limites séparatives.
- Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **1,50 mètre** du bord extérieur des cours d'eau et canaux existants ou à créer (cf. pièces graphiques du règlement).
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Uaa :

- Les constructions nouvelles doivent être inscrites au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux pièces graphiques du règlement. Cette disposition n'est pas applicable aux piscines.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article Ua.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone Ua :

- Cet article n'est pas réglementé.

Dans le secteur Uaa :

- Les constructions nouvelles doivent être inscrites au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux pièces graphiques du règlement. Cette disposition n'est pas applicable aux piscines.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article Ua.9 : Emprise au sol des constructions

 Cf. schéma explicatifs en annexes au règlement.

Dans la zone Ua :

- Cet article n'est pas réglementé.

Dans le secteur Uaa :

- Les constructions nouvelles doivent être inscrites au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux pièces graphiques du règlement. Cette disposition n'est pas applicable aux piscines.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article Ua.10 : Hauteur maximale des constructions

 Cf. schéma explicatifs en annexes au règlement.

Conditions de mesure de la hauteur autorisée

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé ; un plan altimétrique détaillé pourra être exigé.

Hauteur maximale autorisée

Dans la zone Ua :

- La hauteur maximale autorisée des nouvelles constructions devra s'aligner sur celle des constructions limitrophes existantes sans pouvoir dépasser **11 mètres**.

La différence de hauteur entre deux constructions voisines ne pourra excéder +/- **1 étage**.

- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - les reconstructions de bâtiments existants ;
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - le château qui conserve sa hauteur maximale existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Uaa :

- La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **6,50 mètres**.
- Pour les constructions annexes en limite séparative, ne bordant pas une voie publique, la hauteur ne peut dépasser **3,50 mètres**.
- Ne sont pas soumises à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ;
 - les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

Article Ua.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

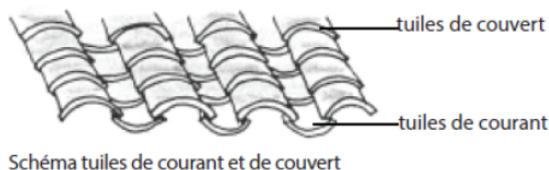
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

Dispositions particulières

☞ Cf. annexe au règlement/ Fiches pratiques/conseil technique et architectural/DRAC PACA.

Toitures

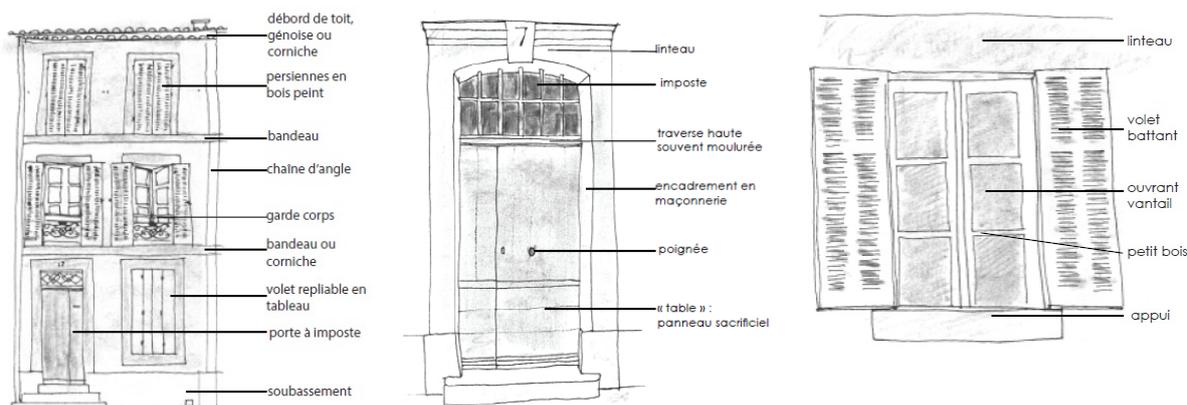
- Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre **25° et 35°**. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins. Exceptionnellement, des toitures à 3 ou 4 pentes peuvent être autorisées afin d'améliorer le traitement d'un angle de rue, d'un ilot ou d'un ensemble urbain.
- Les tuiles sont obligatoires. La pose sur plaque est autorisée. Elles sont réalisées en tuiles canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieillies et de teintes variées).
- La toiture sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre.
- Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.



Débords de la couverture

- Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.
- Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépis de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. Cette tuile canal se décline aujourd'hui avec des teintes rosées nuancées et vieilles. Les tuiles de couleur uniforme (rouge, orange, jaune...) sont à proscrire.

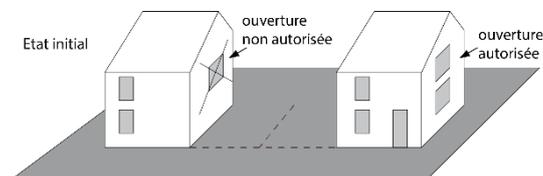
Ouvertures



- Exception faite des locaux à destination de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés. La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.
- Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre ancien, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.
- Les portes anciennes des maisons du village et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservées.
- La forme des linteaux des portes et fenêtres doit respecter le style ancien.
- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées : elles seront peintes dans des teintes de couleur foncée.
- Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

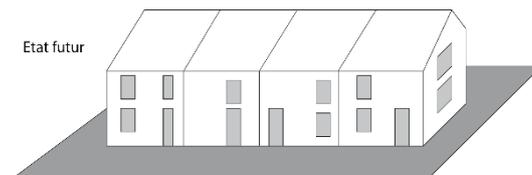
Dans le secteur Uaa :

- Afin de favoriser la mitoyenneté, les ouvertures (telles que portes et fenêtres) ne doivent pas empêcher l'adossement ou l'accolement des constructions (*cf. schéma*).



Appuis des baies

- Conserver et restaurer, ou restituer, s'ils n'existent plus, les appuis fins habituellement, ainsi que les moulures au stuc. Dans certaines typologies les appuis sont en pierre calcaire moulurée: il convient de les restaurer (brossage, sablage, greffe de pierre éventuelle).



Encadrements des fenêtres et volets

- Les encadrements de baies seront conservés, restaurés ou restitués : soit peints au badigeon dans la plupart des cas, soit en relief en pierre ou au stuc mouluré suivant le style architectural. Conserver également les feuillures pour les contrevents.

Menuiseries des fenêtres et volets

- Les menuiseries devront être peintes avec les couleurs de la **palette de couleur** consultable en mairie. Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration.
- Toutefois, les fenêtres peuvent être peintes de couleur plus claire tout en restant dans la même gamme de coloris. Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres. Les teintes pourront être employées également pour les ferronneries et certaines portes d'entrée.
- La suppression des petits carreaux, la pose de menuiseries standard et non adaptée à la forme d'origine ainsi que le remplacement d'une fenêtre à 2 vantaux par un seul vantail, sont à proscrire.
- Pour la préservation de l'identité du centre ancien, les menuiseries sont préférentiellement en bois. Pour les commerces, les menuiseries peuvent être en bois ou en métal.
- Les volets peuvent être persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre), selon les modèles anciens présents dans le centre urbain. Les volets roulants ou à barre et écharpe sont interdits.
- Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux. Les volets roulants sont interdits pour les fenêtres et portes d'habitations.
- Les portes de garages sont pleines.

Fenêtres et volets des constructions neuves

- Les huisseries (fenêtres, porte-fenêtre ou baies vitrées) pourront être réalisées en bois, aluminium ou acier laqué (suivant la **palette couleur**). Le bois sera toujours privilégié pour les volets, persiennes, portes d'entrée et portes de garages.

Boiseries des portes

- La porte d'entrée est un élément essentiel à la conservation du caractère et de la mémoire historique d'un édifice. Elle a souvent été conservée au cours des siècles alors que le reste de la façade a été modifié. C'est pourquoi on évitera son remplacement par une porte industrielle standardisée et anonyme ou faussement «stylée». On privilégiera la restauration et le remplacement des parties abîmées chaque fois que cela est possible. En cas de nécessité, elles seront changées à l'identique de l'origine en bois, la quincaillerie d'origine (pentures, bouton de porte, heurtoir...) sera conservée et remise en place. Si la porte d'origine a disparu, une porte d'entrée en bois sera restituée suivant les modèles historiques du village et en fonction de la typologie architecturale de la façade. Les encadrements en pierre seront nettoyés par hydro gommage. Les couleurs vives et le blanc sont à proscrire.
- Conserver et restaurer (de préférence à un remplacement) les portes d'entrée cintrées ou d'équerre en bois massif avec ou sans imposte; dans le cas d'un remplacement la porte devra s'inspirer des anciennes portes, en harmonie avec la typologie architecturale de l'immeuble.

Encadrement des portes

- Les encadrements devront être conservés ou restaurés : soit peints au badigeon, soit en relief en pierre suivant les styles architecturaux.

Seuils des portes

- Conserver, restaurer ou restituer les seuils et les emmarchements en pierre calcaire bouchardée ou en pierre marbrière, parfois en carrare, suivant les styles et les époques.
- La porte d'entrée avec son linteau ou sa «clé» parfois datée est un élément essentiel à la conservation du caractère et de la mémoire historique d'un édifice.

Balcons

- Les balcons sont interdits.

Enduits et revêtements

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la **palette de couleur** consultable en mairie.
- Les façades sont enduites : Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.
- Les pierres taillées de chaînage d'angle ou d'encadrement devront être dégagées et mises en valeur après nettoyage.

Couleurs

- Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans le village, quelques principes doivent être appliqués :
alterner les couleurs, ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries, différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face, peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis, notamment les volets.
↳ Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la **palette de couleurs disponible en mairie**.
- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du village, et le blanc pur sont à proscrire.

Inscriptions publicitaires et enseignes

- Les enseignes sont soumises à demande d'autorisation spécifique au titre des articles L581-4, L581-8, L581-18 et R581-16 du code de l'environnement. En outre l'accord de l'architecte des bâtiments de France est obligatoire lorsque le projet d'enseigne est situé dans le champ de visibilité d'un monument historique inscrit ou classé.
- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder **80 centimètres maximum** à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de **20 centimètres** du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Devantures commerciales

- Deux types de devantures sont autorisés :

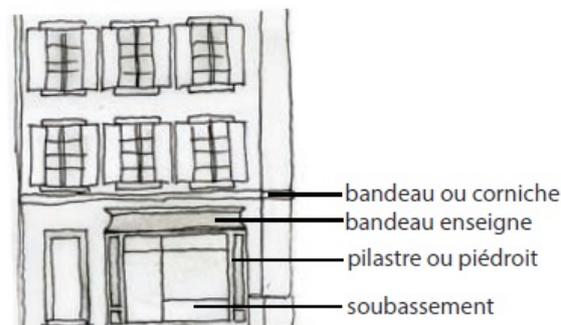
La devanture en feuillure : devanture vitrée dans un châssis posé en feuillure dans l'épaisseur du mur. La vitrine est positionnée à l'intérieur de la baie, en retrait de **15 à 20 cm** environ par rapport au nu extérieur du mur.

La devanture en applique : qui se présente telle une baie, intégrée dans un ensemble menuisé comprenant des panneaux latéraux; le bandeau supérieur recevant l'enseigne. La saillie du coffrage ne doit pas dépasser **25 cm** par rapport au nu de la façade. Les panneaux sont menuisés et moulurés.

Devanture en feuillure



Devanture en applique



Antennes paraboliques

- L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont prosrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les restanques et murs en pierres sèches sont à conserver. Les murs de soutènement apparents sont traités en pierre à l'identique des restanques traditionnelles et limités à **2 mètres** de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à **2 mètres**. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement (exemple module type betoflor) sont interdits.

Clôtures

Dans la zone Ua

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **2 mètres**.

Les haies anti-dérive mentionnées à l'article 13 peuvent s'affranchir de cette hauteur.

- Sont autorisées :

les clôtures constituées par un mur bahut de **80 cm** surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage.

Les murs pleins s'ils sont en pierres apparentes, ou enduits des deux côtés.

↳ Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.

À l'exception des murs en pierre sèche, les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale.

Les portails doivent impérativement s'harmoniser avec les clôtures.

- Les brises vues sont interdits.
- Les clôtures, haies vives ou murs doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (transparence hydraulique).

Dans le secteur Uaa

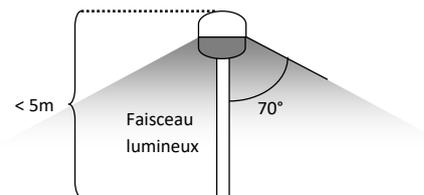
- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **2 mètres**.

Les haies anti-dérive mentionnées à l'article 13 peuvent s'affranchir de cette hauteur.

- Seuls sont autorisés les grillages, accessoirement doublés de haies vives.
- Les portails doivent impérativement s'harmoniser avec les clôtures.
- Les brises vues sont interdits.
- Les clôtures doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (transparence hydraulique).
- Les clôtures bordant une voie publique doivent s'inscrire dans les polygones d'emprises maximales des constructions portés aux pièces graphiques.

Éclairages

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



Article Ua.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de **25 m²** (y compris les accès et dégagements).
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, y compris en cas de réhabilitation avec création de logements supplémentaires. Il doit être réservé **1 place** aux visiteurs par tranche entamée de **5 logements**.
- Les nouveaux espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

Article Ua.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

 (cf. listes en annexe au règlement)

- Les terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger sont identifiés aux pièces graphiques du règlement.
- Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP) et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie anti-dérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérives de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que :

sa hauteur soit supérieure à celle de la culture en place ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie phytopharmaceutique ;

sa précocité de végétation assure de limiter la dérives dès les premières applications ;

son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et son absence de trous dans la végétation soit effective ;

sa largeur et sa semi-perméabilité permette de filtrer le maximum de dérive sans la détourner totalement. Cette haie anti-dérive est implantée sur une zone d'une largeur minimum de **5 mètres** sur laquelle les personnes vulnérables ne pourront pas être présentes.

 *Illustrations en annexes au règlement de haies anti-dérive.*

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (*cf. liste*). Les espèces allergisantes sont à éviter. Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (*cf. liste*). Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.
- Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement extérieures d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être plantées d'arbres de hautes tiges (tronc de **1,80 mètre** minimum) et végétalisées.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Article Ua.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ua.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans la zone Ua et dans le secteur Uaa :

- Les panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, tuiles solaires thermiques ou photovoltaïques sont interdits.

Dans le secteur Uaa :

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrées de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.
- L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.
- Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

Article Ua.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Zone Ub

Caractère de la zone

(Extraits du rapport de présentation)

La zone représente la délimitation des premières extensions du centre ancien, ses faubourgs. Le tissu urbain est assez serré et à vocation à être densifié tout en recherchant une mixité des fonctions urbaines. Elle a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

⊕ *La zone est soumise au risque d'inondation et de mouvement de terrain.*

Elle se décompose en 2 secteurs :

- ⊕ **Secteur Uba** : où la densification urbaine recherchée est plus forte, du fait de ses plus grandes aptitudes à étirer la centralité actuelle et future visée par le renouvellement urbain ;
- ⊕ **Secteur Ubb** : où la densification souhaitée est plus résidentielle, en raison de ses implications à maintenir un cadre de vie paysager et environnemental respectueux des micros équilibres locaux.

Article Ub.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les constructions et activités à destination de l'industrie.

Les nouvelles constructions et activités liées à la fonction d'entrepôts.

Les activités agricoles liées à l'élevage.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Le camping hors des terrains aménagés.

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

Les habitations légères de loisirs.

Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attraction.

Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).

Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation

Article Ub.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.

Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'une autorisation préalable qui ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qui ne portent pas atteinte au caractère du site ;

↳ chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser **2 mètres**.

Les constructions à destination d'artisanat et les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.

Pour tout projet supérieur ou égal à **5 logements** : au moins **20%** des logements devront être à caractère social, (au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation) à condition qu'ils représentent au moins **20%** de la surface de plancher totale.

Pour le **patrimoine** identifié sur les pièces graphiques du règlement, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de restauration et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter les savoir-faire traditionnels et conserver les styles architecturaux d'origine desdites constructions.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux pièces graphiques du règlement, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. *document 4.1.2, annexe au règlement*). Les prescriptions de nature à assurer la préservation des espaces boisés classés sont prévues aux articles L151-23 et L113-1 du code de l'urbanisme.

Les canaux, dont le tracé est cadastré (cf. *pièces graphiques du règlement*), revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Il convient de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien. C'est pourquoi, à l'exclusion des travaux de confortement et/ou de franchissement, les autres travaux et aménagements sont interdits sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain).

↳ Ne sont pas soumis à ces dispositions les interventions réalisées par une ASA ou équivalent.

La route départementale RD13 est classée voie bruyante. Se référer aux annexes générales (cf. *document 5*) dans lequel figure les secteurs concernés, ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique applicables.

Article Ub.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

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

Trottoirs

- Les trottoirs bordant les voies publiques doivent respecter une largeur minimale de **1,5 mètre**.

Article Ub.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

- Toute construction ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

Assainissement

- Toute construction doit être raccordée au **réseau public d'assainissement** correctement dimensionné lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau public, **l'assainissement non collectif est, exceptionnellement, autorisé** à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités.

- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent et à condition qu'ils aient une capacité suffisante, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié ou pour une opération soumise à l'article R214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-Service de l'Eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux ; elles doivent assurer une transparence hydraulique.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluie et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager en étant :
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...) ;
 - soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toute construction : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassin.

Eaux de piscines

- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par le réseau public d'assainissement.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées et dans les canaux cadastrés (*cf. pièces graphiques du règlement*) et les cours d'eau. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées en milieu naturel après neutralisation du chlore.

Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Réseaux de distribution et d'alimentation

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie si existante.

Article Ub.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ub.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :
 - 15 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
 - 5 mètres** par rapport à la limite de plateforme des autres voies existantes ou projetées ;
 - 1,50 mètre** du bord extérieur des cours d'eau et canaux existants ou à créer (*cf. pièces graphiques du règlement*) ;
 Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.

Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à la limite de plateforme des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article 12. Dans le cas de la présence de portail automatisé et de la formalisation de **2 places de stationnement** au sein de la propriété, la marge de recul de **5 mètres** précités ne sera pas exigée.

 Une implantation différente peut être admise :
 - ↳ vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - ↳ dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
 - ↳ dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

Article Ub.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles et les annexes peuvent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit à **3 mètres** des limites séparatives ;
 - ↳ cette disposition est réduite à **2 mètres** pour les piscines, couvertes ou non,
 le cas échéant, à **1,50 mètre** du bord extérieur des cours d'eau et canaux existants ou à créer (*cf. pièces graphiques du règlement*).
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ub.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur Uba :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation sur une même propriété doivent être implantées à minimum **3 mètres** les unes par rapport aux autres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines ni aux annexes.

Dans le secteur Ubb :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation sur une même propriété doivent être implantées à minimum **6 mètres** les unes par rapport aux autres.
- Dans le cadre d'un Permis d'Aménager, les constructions doivent être implantées à minimum **6 mètres** les unes par rapport aux autres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines ni aux annexes.

Article Ub.9 : Emprise au sol des constructions

 Cf. schéma explicatifs en annexes au règlement.

Dans le secteur Uba :

- L'emprise maximale des nouvelles constructions à destination d'habitation, ne peut excéder **35%** de la surface du terrain.
- L'emprise maximale des nouvelles constructions des autres destinations autorisées dans la zone, ne peut excéder **60%** de la surface du terrain.
- L'emprise maximale n'est pas règlementée :
 - pour les annexes à la construction principale ;
 - pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - pour les constructions à caractère social (au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation).

Dans le secteur Ubb :

- L'emprise maximale des nouvelles constructions à destination d'habitation, ne peut excéder **20%** de la surface du terrain.
- L'emprise maximale des nouvelles constructions des autres destinations autorisées dans la zone, ne peut excéder **40%** de la surface du terrain.
- A l'exclusion des piscines, la surface de plancher des autres annexes à la construction principale est limitée à **80 m²**.
- L'emprise maximale n'est pas règlementée :
 - pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - pour les constructions à caractère social (au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation).

Article Ub.10 : Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure de la hauteur autorisée

 Cf. schéma explicatifs en annexes au règlement.

Conditions de mesure de la hauteur autorisée

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé ; un plan altimétrique détaillé pourra être exigé.

Hauteur maximale autorisée

- La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7,50 mètres**.
- Pour les constructions annexes en limite séparative, ne bordant pas une voie publique, la hauteur ne peut dépasser **3,50 mètres**.
- Ne sont pas soumises à ces règles :
 - les EHPAD pour lesquels la hauteur est limitée à **10,50 mètres** ;
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

Article Ub.11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

Dispositions particulières

Couleur

- Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans les quartiers résidentiels, quelques principes doivent être appliqués:
 Alternier les couleurs,
 Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
 Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
 Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.
 ↪ Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la **palette de couleurs** disponible en mairie. Les façades en bois peuvent aussi être autorisées.
- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du village, et le blanc pur sont à proscrire.

Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les restanques et murs en pierres sèches sont à conserver. Les murs de soutènement apparents sont traités en pierre à l'identique des restanques traditionnelles et limités à **2 mètres** de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à **2 mètres**. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement (exemple module type betoflor) sont interdits.

Clôtures

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **2 mètres**.
 Les haies anti-dérive mentionnées à l'article 13 peuvent s'affranchir de cette hauteur.
- Seuls sont autorisés les grillages, accessoirement doublés de haies vives.
- Les portails doivent impérativement s'harmoniser avec les clôtures.
- Les brises vues sont interdits.
- Les clôtures doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (transparence hydraulique).

Inscriptions publicitaires et enseignes

- Les enseignes sont soumises à demande d'autorisation spécifique au titre des articles L581-4, L581-8, L581-18 et R581-16 du code de l'environnement. En outre l'accord de l'architecte des bâtiments de France est obligatoire lorsque le projet d'enseigne est situé dans le champ de visibilité d'un monument historique inscrit ou classé.
- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

- Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder **80 centimètres** maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de **20 centimètres** du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à **3 mètres** à compter du niveau de la voie.

Antennes paraboliques

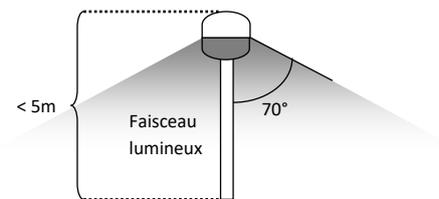
- L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtière du toit.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

Éclairages

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



Article Ub.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de **25 m²** (y compris les accès et dégagements).
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, y compris en cas de réhabilitation avec création de logements supplémentaires. Il doit être réservé **1 place** aux visiteurs par tranche entamée de **5 logements**.
- Les nouveaux espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

Article Ub.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

 (cf. listes en annexe au règlement)

Dans les secteurs Uba et Ubb :

- Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP) et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie anti-dérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que :

sa hauteur soit supérieure à celle de la culture en place ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie phytopharmaceutique ;

sa précocité de végétation assure de limiter la dérive dès les premières applications ;

son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et son absence de trous dans la végétation soit effective ;

sa largeur et sa semi-perméabilité permette de filtrer le maximum de dérive sans la détourner totalement. Cette haie anti-dérive est implantée sur une zone d'une largeur minimum de **5 mètres** sur laquelle les personnes vulnérables ne pourront pas être présentes.

 Illustrations en annexes au règlement de haies anti-dérive.

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste). Les espèces allergisantes sont à éviter. Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste). Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol. Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.
- Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement extérieures d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être plantées d'arbres de hautes tiges (tronc de **1,80 mètre** minimum) et végétalisées.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Dans le secteur Uba :

- Pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins **20%** du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés et végétalisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.

Dans le secteur Ubb :

- Pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins **40%** du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés et végétalisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.

Article Ub.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ub.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, tuiles solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture sous les conditions cumulatives suivantes :
s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction ;
s'ils ont la même teinte que celle des tuiles avoisinantes : exemple de la tuile solaire thermique ou photovoltaïque ;
si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.
- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.
- L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.
- Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

Article Ub.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Zone Ue

Caractère de la zone

(Extraits du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone à destinée à recevoir des activités économiques. Cette zone a principalement vocation à accueillir les constructions à destination de commerces, de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts.

⊕ *La zone est soumise au risque de mouvement de terrain.*

La zone ne comporte pas de secteur.

Article Ue.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - Les constructions à destination d'habitation.
 - Les activités agricoles liées à l'élevage.
 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
 - Le camping hors des terrains aménagés.
 - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
 - Les habitations légères de loisirs.
 - Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
 - Les parcs d'attraction.

Article Ue.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :
 - Les constructions à destination de l'artisanat et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), s à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
 - Les constructions à destination d'habitation strictement nécessaires aux activités économiques de la zone :
 - ↳ logement de gardien d'une surface de plancher de maximum **150 m²**, à condition d'être intégré à la construction principale.
 - Les aménagements et constructions à destination de commerce à condition d'être liés à la vente directe des produits confectionnés sur place et que la surface affectée à cette activité soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille du site de production.
 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.
 - Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'une autorisation préalable qui ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qui ne portent pas atteinte au caractère du site ;
 - ↳ chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser **2 mètres**.
 - Les canaux, dont le tracé est cadastré (*cf. pièces graphiques du règlement*), revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Il convient de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien. C'est pourquoi, à l'exclusion des travaux de confortement et/ou de franchissement, les autres travaux et aménagements sont interdits sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain).
 - ↳ Ne sont pas soumis à ces dispositions les interventions réalisées par une ASA ou équivalent.
 - La route départementale RD13 est classée voie bruyante.
 - ↳ Se référer aux annexes générales (*cf. document 5*) dans lequel figure les secteurs concernés, ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique applicables.

Article Ue.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- Toute création de nouvel accès direct sur la RD 13 est interdite, sauf regroupement ou amélioration des accès existants.
- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisin.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.

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

Voirie

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

Trottoirs

- Les trottoirs bordant les voies publiques doivent respecter une largeur minimale de 1,5 mètre.

Article Ue.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

- Toute construction ou installation abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable.

Assainissement

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

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent et à condition qu'ils aient une capacité suffisante, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié ou pour une opération soumise à l'article R214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-Service de l'Eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux ; elles doivent assurer une transparence hydraulique.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluie et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager en étant :
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...) ;
 - soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toute construction : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassin.

Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Réseaux de distribution et d'alimentation

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie si existante.

Article Ue.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ue.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :
 - 15 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
 - 5 mètres** par rapport à la limite de plateforme des autres voies existantes ou projetées ;
 - 1,50 mètre** du bord extérieur des cours d'eau et canaux existants ou à créer (*cf. pièces graphiques du règlement*) ;
 Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.
 Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à la limite de plateforme des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.
- Une implantation différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article Ue.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit à **4 mètres** minimum des limites séparatives.
 toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **1,50 mètre** du bord extérieur des cours d'eau et canaux existants ou à créer (*cf. pièces graphiques du règlement*).

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article Ue.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Ue.9 : Emprise au sol des constructions

 Cf. schéma explicatifs en annexes au règlement.

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **60%** de la surface du terrain.
- L'emprise maximale n'est pas règlementée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article Ue.10 : Hauteur maximale des constructions

 Cf. schéma explicatifs en annexes au règlement.

Conditions de mesure de la hauteur autorisée

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé.

Hauteur maximale autorisée

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **12 mètres**.
- Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les ouvrages dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Article Ue.11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être dispensées des dispositions particulières ci-après.

Dispositions particulières

Volumes et façades

- Les constructions devront présenter un aspect architectural soigné.

Toitures

- Elles doivent correspondre à la nature des bâtiments et des activités.

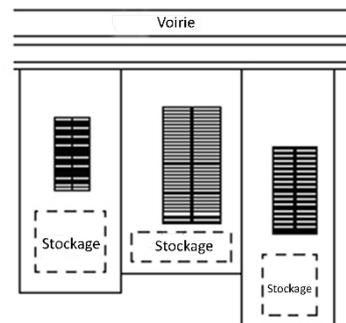
- Les équipements, machineries de toute sorte tels que notamment les chaufferies, extracteurs, ventilateurs, élévateurs, blocs de climatisations, souches, etc. qui ne peuvent être installés à l'intérieur des bâtiments devront être considérés comme des éléments constitutifs du bâti. Ils devront être regroupés et intégrés architecturalement en blocs.

Stockage de matériaux

- Les stockages extérieurs devront être réalisés en fond de parcelle (cf. schéma).

Couleurs et façades

- Les teintes utilisées doivent respecter la palette de couleur consultable en mairie.
- Les contrastes en termes de couleur ou de matériaux doivent être évités, ainsi que les encadrements des ouvertures.
- Les façades doivent être traitées de façon homogène.
- Le nombre de matériaux doit être limité par bâtiment. Les matériaux utilisés devront privilégier l'horizontalité.
- Seules les entrées clairement identifiées (décrochement...) peuvent autorisées une couleur ou un matériau contrastant.
- Les façades bordant les voies principales doivent être pensées comme des supports de communication : l'architecture doit s'adapter à l'image de l'artisan ou de l'entreprise. Les enseignes doivent faire partie du volume global du bâti et non pas être en exergue, en excroissance, ni dépasser l'égout du toit.



Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les restanques et murs en pierres sèches sont à conserver. Les murs de soutènement apparents sont traités en pierre à l'identique des restanques traditionnelles et limités à **2 mètres** de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à **2 mètres**. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement (exemple module type betoflor) sont interdits.

Clôture

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **2 mètres**.
Les haies anti-dérive mentionnées à l'article 13 peuvent s'affranchir de cette hauteur.
- Seuls sont autorisés les grillages, accessoirement doublés de haies vives.
- Les portails doivent impérativement s'harmoniser avec les clôtures.
- Les brises vues sont interdits.
- Les clôtures doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (transparence hydraulique).

Coffrets techniques, blocs de climatisation, chaufferie, machinerie

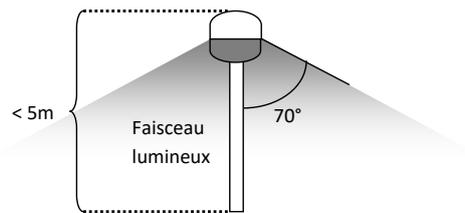
- Les coffrets techniques, blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs et être masqués par une grille ou un dispositif architectural l'intégrant en façade.
- Les coffrets techniques des services publics devront être intégrés dans la clôture.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc.

Éclairages publics

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



Inscriptions publicitaires, enseignes et pré-enseignes

- Les enseignes sont soumises à demande d'autorisation spécifique au titre des articles L581-4, L581-8, L581-18 et R581-16 du code de l'environnement. En outre l'accord de l'architecte des bâtiments de France est obligatoire lorsque le projet d'enseigne est situé dans le champ de visibilité d'un monument historique inscrit ou classé.
- L'installation d'une enseigne est soumise à déclaration préalable.
- Une enseigne doit être constituée par des matériaux durables et de qualité. Elle doit être maintenue en bon état de propreté, d'entretien, et s'il y a lieu, de fonctionnement, par la personne exerçant l'activité qu'elle signale.
- Les enseignes posées à plat sur une façade devront être apposées sur la façade sans dépasser du bord supérieur du bâtiment. Dans les cas d'enseignes éclairées, l'éclairage se fera par spots, rampe lumineuse, lettres boîtier dont la tranche sera opacifiée, tubes néon, LED (diode électroluminescentes).
- Les enseignes sont éteintes entre **0h00 et 6h00**.
- Les enseignes bandeau pourront être constituées d'un panneau sur lequel les caractères pourront être peints directement dessus ou découpés et fixés, avec ou sans entretoise. Cette enseigne bandeau pourra être constituée d'un caisson lumineux de couleur sombre dans lequel les caractères éclairent en négatif. L'ensemble doit rester sobre et la couleur des caractères doit être en harmonie avec le bandeau et l'ensemble de la façade.
- La hauteur des enseignes ne peut excéder **2 mètres**.
- Les enseignes scellées au sol et les totems sont autorisées si elles mesurent au maximum **4 x 3 mètres** soit **12 m²** maximum. Elles ne pourront dépasser **6 mètres** de haut.
- Les enseignes sont interdites sur les arbres et les plantations.
- Les enseignes à faisceau de rayonnement laser sont interdites.
- L'utilisation de drapeaux comme enseigne est autorisée : la hauteur des hampes ne pourra excéder **6 mètres**.

Article Ue.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de **25 m²** (y compris les accès et dégagements).
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Les nouveaux espaces de stationnement, s'ils sont clos et privés, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructure de recharges pour les véhicules électriques.

Article Ue.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

(cf. listes en annexe au règlement)

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste). Les espèces allergisantes sont à éviter. Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste). Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol. Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.
- Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement extérieures d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être plantées d'arbres de hautes tiges (tronc de **1,80 mètre** minimum) et végétalisées.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins **20%** du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés et végétalisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.
- Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP) et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie anti-dérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que :

sa hauteur soit supérieure à celle de la culture en place ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie phytopharmaceutique ;

sa précocité de végétation assure de limiter la dérive dès les premières applications ;

son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et son absence de trous dans la végétation soit effective ;

sa largeur et sa semi-perméabilité permette de filtrer le maximum de dérive sans la détourner totalement. Cette haie anti-dérive est implantée sur une zone d'une largeur minimum de **5 mètres** sur laquelle les personnes vulnérables ne pourront pas être présentes.

Illustrations en annexes au règlement de haies anti-dérive.

Article Ue.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ue.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Des systèmes collectifs de production d'énergie doivent être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- La part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions neuves, hors chauffage, doit représenter au moins 10 %.

Article Ue.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Des dispositifs de branchement et/ou des fourreaux de réserve doivent être prévus et installés de façon à ce que toute nouvelle construction puisse être raccordée, à terme, aux réseaux à Très Haut Débit.

Zone Us

Caractère de la zone

(Extraits du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des équipements scolaires (collège, groupe scolaire), sportifs, culturels ou de loisirs, et les logements de fonction liés à ces équipements, *ainsi que les constructions liées à l'hébergement des personnes âgées*

⊕ La zone est soumise au risque d'inondation et de mouvement de terrain.

La zone ne comporte pas de secteur.

La zone comporte 2 secteurs :

- Un secteur US1 spécifiquement réservé aux équipements scolaires, sportifs ou de loisirs, et aux logements de fonction liés à ces équipements
- Un secteur US2 spécifiquement réservé aux constructions liées à l'hébergement des personnes âgées

Article Us.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Dans le secteur US1

Les constructions et activités à destination d'habitat, de commerce, de services, d'artisanat ou d'industrie.

Les constructions et activités liées à la fonction d'entrepôts.

Les activités agricoles liées à l'élevage.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Le camping hors des terrains aménagés.

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

Les habitations légères de loisirs.

Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attraction.

Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).

Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.

Les nouvelles antennes relais de radiotéléphonie.

2. Dans le secteur US2

Les constructions à destination de commerce, d'artisanat ou d'industrie.

Les constructions et activités liées à la fonction d'entrepôts.

Les activités agricoles liées à l'élevage.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Le camping hors des terrains aménagés.

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

Les habitations légères de loisirs.

Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attraction.

Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).

Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.

Les nouvelles antennes relais de radiotéléphonie.

Article Us.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les canaux, dont le tracé est cadastré (*cf. pièces graphiques du règlement*), revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Il convient de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien. C'est pourquoi, à l'exclusion des travaux de confortement et/ou de franchissement, les autres travaux et aménagements sont interdits sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain).

↳ Ne sont pas soumis à ces dispositions les interventions réalisées par une ASA ou équivalent.

Dans le secteur US2, les projets de constructions susceptibles d'être autorisés devront :

- être accompagnés de plans en trois dimensions, cotés en altitude et rattachés au NGF
- être édifiés de manière à ce que la face supérieure du premier plancher habitable ou aménageable soit à au moins 0,40 mètres au-dessus du terrain naturel.

Article Us.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de chaussée.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

En secteur US2, pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Trottoirs

- Les nouveaux trottoirs bordant les voies publiques doivent respecter une largeur minimale de **1,5 mètre**.

Article Us.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

- Toute construction ou installation abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable.

Assainissement

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

- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent et à condition qu'ils aient une capacité suffisante, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié ou pour une opération soumise à l'article R214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-Service de l'Eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux ; elles doivent assurer une transparence hydraulique.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluie et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager en étant :
soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...);
soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toute construction : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassin.

Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Réseaux de distribution et d'alimentation

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie si existante.

Article Us.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Us.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

5 mètres par rapport à la limite de plateforme voies existantes ou projetées, à l'exception du secteur US2 où elles pourront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite de plate-forme ;

1,50 mètre du bord extérieur des cours d'eau et canaux existants ou à créer (cf. pièces graphiques du règlement) ;

Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de plateforme voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.

Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à la limite de plateforme des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.

- Une implantation différente peut être admise :

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article Us.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En secteur US 1, toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **1,50 mètre** du bord extérieur des cours d'eau et canaux existants ou à créer (cf. pièces graphiques du règlement).
- En secteur US2 les constructions nouvelles et les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à 3 mètres des limites séparatives, soit le cas échéant, à 1,50 mètre du bord extérieur des cours d'eau et canaux existants ou à créer (cf. pièces graphiques du règlement). Cette disposition est réduite à 2 mètres pour les piscines, couvertes ou non.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article Us.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- En secteur US1, cet article n'est pas réglementé.
- En secteur US2 les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent être implantées à un minimum 3 mètres les unes par rapport aux autres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines ni aux annexes.

Article Us.9 : Emprise au sol des constructions

- En secteur US1, cet article n'est pas réglementé.
- En secteur US2, l'emprise maximale des nouvelles constructions à destination d'habitation, ne peut excéder 42% de la surface du terrain. L'emprise maximale des nouvelles constructions des autres destinations autorisées dans la zone, ne peut excéder 60% de la surface du terrain. L'emprise maximale n'est pas réglementée :
 - pour les annexes à la construction principale ;
 - pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - pour les constructions à caractère social (au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation).

Article Us.10 : Hauteur maximale des constructions

 Cf. schéma explicatifs en annexes au règlement.

Conditions de mesure de la hauteur autorisée

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé.

Hauteur maximale autorisée

- **En secteur US1**, la hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **9 mètres**.
- **En secteur US2**, la hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7,50 mètres**. Pour les constructions annexes en limite séparative, la hauteur ne peut dépasser **3,50 mètres**. Ne sont pas soumises à ces règles les EHPAD pour lesquels la hauteur est limitée à **10,50 mètres** et les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.
- Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les ouvrages dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Article Us.11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

Dispositions particulières

Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées. Pour les autres toitures, la pente de la toiture sera comprise entre 0 et 35 %.

Ordures ménagères

Des constructions adaptées sont réalisées pour le stockage des containers de collecte d'ordures ménagères.

Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les restanques et murs en pierres sèches sont à conserver. Les murs de soutènement apparents sont traités en pierre à l'identique des restanques traditionnelles et limités à **2 mètres** de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à **2 mètres**. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement (exemple module type betoflor) sont interdits.

Clôtures

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **2 mètres**.

Les haies anti-dérive mentionnées à l'article 13 peuvent s'affranchir de cette hauteur.

- Seuls sont autorisés les grillages, accessoirement doublés de haies vives.
- Les portails doivent impérativement s'harmoniser avec les clôtures.
- Les brises vues sont interdits.
- Les clôtures doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (transparence hydraulique).

Inscriptions publicitaires et enseignes

- Les enseignes sont soumises à demande d'autorisation spécifique au titre des articles L581-4, L581-8, L581-18 et R581-16 du code de l'environnement. En outre l'accord de l'architecte des bâtiments de France est obligatoire lorsque le projet d'enseigne est situé dans le champ de visibilité d'un monument historique inscrit ou classé.
- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des activités qui y sont établis.

Antennes paraboliques

- L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées; les implantations en façade sur rue sont prosrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faitage du toit.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

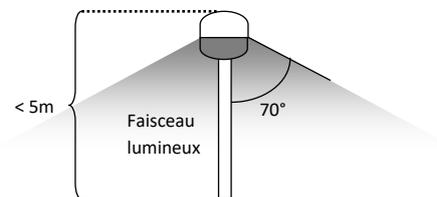
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

Éclairages

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



Article Us.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de **25 m²** (y compris les accès et dégagements). Cette superficie est portée à **75 m²** pour les bus et autocars.
- **En secteur US1**, toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Ainsi, il doit être aménagé des places de parking destinées aux enseignants et agents, aux logements de fonctions, aux visiteurs, aux cars.
- **En secteur US2, le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, y compris en cas de réhabilitation avec création de logements supplémentaires. Il doit être réservé 1 place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.**
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

Article Us.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

 (cf. listes en annexe au règlement)

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins **10%** du terrain **en secteur US1 et 20% du terrain en secteur US2**. Ils doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés et végétalisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.
- Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.
- Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.
- Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement extérieures d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être plantées d'arbres de hautes tiges (tronc de **1,80 mètre** minimum) et végétalisées.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.
- Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP) et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie anti-dérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que :

sa hauteur soit supérieure à celle de la culture en place ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie phytopharmaceutique ;

sa précocité de végétation assure de limiter la dérive dès les premières applications ;

son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et son absence de trous dans la végétation soit effective ;

sa largeur et sa semi-perméabilité permette de filtrer le maximum de dérive sans la détourner totalement. Cette haie anti-dérive est implantée sur une zone d'une largeur minimum de **5 mètres** sur laquelle les personnes vulnérables ne pourront pas être présentes.

 *Illustrations en annexes au règlement de haies anti-dérive.*

Article Us.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Us.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.
- L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.
- Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.
- La part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions neuves, hors chauffage, doit représenter au moins **10 %**.

Article Us.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AU

Caractère de la zone

(Extraits du rapport de présentation)

La zone est zone d'urbanisation future localisée au quartier de « Pécaussier », représente la délimitation d'espaces stratégiques destinés, pour partie, à permettre l'installation de logements à caractère social, dotés éventuellement de structures d'accueils pour des familles isolées. La partie restante pourra recevoir d'autres types de logements. La zone aura principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, de services.

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme alternative dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, assainissement, électricité) existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des réseaux d'assainissement collectifs. Les constructions y seront autorisées à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

⊕ *La zone est soumise au de mouvement de terrain.*

La zone ne comporte pas de secteur.

Article 1AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les constructions et activités à destination de l'industrie, de commerces, d'artisanat.

Les nouvelles constructions et activités liées à la fonction d'entrepôts.

Les activités agricoles liées à l'élevage.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Le camping hors des terrains aménagés.

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

Les habitations légères de loisirs.

Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attraction.

Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).

Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.

Les nouvelles antennes relais de radiotéléphonie.

Article 1AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant ce quartier.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.

Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'une autorisation préalable qui ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qui ne portent pas atteinte au caractère du site ;

↳ chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser **2 mètres**.

Les canaux, dont le tracé est cadastré (*cf. pièces graphiques du règlement*), revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Il convient de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien. C'est pourquoi, à l'exclusion des travaux de confortement et/ou de franchissement, les autres travaux et aménagements sont interdits sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain).

↳ Ne sont pas soumis à ces dispositions les interventions réalisées par une ASA ou équivalent.

La route départementale RD13 est classée voie bruyante.

↳ Se référer aux annexes générales (*cf. document 5*) dans lequel figure les secteurs concernés, ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique applicables.

Article 1AU.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Accès

- Toute création de nouvel accès direct sur la RD 13 est interdite, sauf regroupement ou amélioration des accès existants.
- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Voirie

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

Article 1AU.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

- Toute construction ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

Assainissement

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

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent et à condition qu'ils aient une capacité suffisante, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié ou pour une opération soumise à l'article R214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-Service de l'Eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux ; elles doivent assurer une transparence hydraulique.

- Les systèmes de récupération des eaux de pluie et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager en étant :
soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...) ;
soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toute construction : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassin.

Eaux de piscines

- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par le réseau public d'assainissement.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées et dans les canaux cadastrés (*cf. pièces graphiques du règlement*) et les cours d'eau. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées en milieu naturel après neutralisation du chlore.

Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Réseaux de distribution et d'alimentation

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie si existante.

Article 1AU.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 1AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.

Article 1AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.

Article 1AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas règlementé.

Article 1AU.9 : Emprise au sol des constructions

 Cf. schéma explicatifs en annexes au règlement.

- L'emprise au sol des constructions doit respecter les dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.
 - L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **20%** de la surface du terrain.
- 3 A l'exclusion des piscines, la surface de plancher des autres annexes à la construction principale est limitée à **80 m²**.
- L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

Article 1AU.10 : Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure de la hauteur autorisée

 Cf. schéma explicatifs en annexes au règlement.

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé ; un plan altimétrique détaillé pourra être exigé.

Hauteur maximale autorisée

- La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7,50 mètres**.
- Pour les constructions annexes en limite séparative, ne bordant pas une voie publique, la hauteur ne peut dépasser **3,50 mètres**.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

Article 1AU.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

Dispositions particulières

Couleur

- Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans les quartiers résidentiels, quelques principes doivent être appliqués:

alterner les couleurs, ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries, différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face ; peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis, notamment les volets.

 Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la **palette de couleurs** disponible en mairie. Les façades en bois peuvent aussi être autorisées.

- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du village, et le blanc pur sont à proscrire.

Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les restanques et murs en pierres sèches sont à conserver. Les murs de soutènement apparents sont traités en pierre à l'identique des restanques traditionnelles et limités à **2 mètres** de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à **2 mètres**. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement (exemple module type betoflor) sont interdits.

Clôtures

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **2 mètres**.
- 3 Les haies anti-dérive mentionnées à l'article 13 peuvent s'affranchir de cette hauteur.
- Seuls sont autorisés les grillages, accessoirement doublés de haies vives.
 - Les portails doivent impérativement s'harmoniser avec les clôtures.
 - Les brises vues sont interdits.
 - Les clôtures doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (transparence hydraulique).

Inscriptions publicitaires et enseignes

- Les enseignes sont soumises à demande d'autorisation spécifique au titre des articles L581-4, L581-8, L581-18 et R581-16 du code de l'environnement. En outre l'accord de l'architecte des bâtiments de France est obligatoire lorsque le projet d'enseigne est situé dans le champ de visibilité d'un monument historique inscrit ou classé.
- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des activités qui y sont établis.
- Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront **excéder 80 centimètres** maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de **20 centimètres** du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à **3 mètres** à compter du niveau de la voie.

Antennes paraboliques

- L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

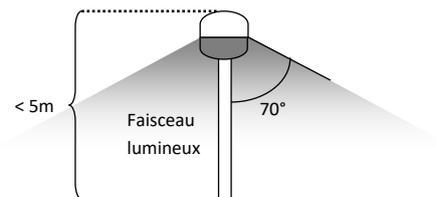
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

Éclairages

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



Déchets

- Dans le cadre des opérations d'aménagement, dès la conception, la problématique de la collecte et du tri des ordures ménagères et des déchets de chantier devra être intégrée. A cette fin, les collectivités et/ou les aménageurs identifieront et réserveront les espaces nécessaires à la collecte des déchets conformément au règlement de collecte intercommunal.

Article 1AU.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- La réalisation d'aires de stationnement est imposée dans le cas de la construction de logements agréés par l'Etat, sauf dérogation accordée auprès des services de la Mairie.
- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de **25 m²** (y compris les accès et dégagements).
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit comporter au moins deux places de stationnement par logement. La formalisation d'une place de stationnement intérieur sera exigée en cas de présence d'un parking privé non clos.
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité hydraulique.
- Les aires de stationnement doivent être végétalisées par un revêtement adapté permettant le développement d'une strate herbacée et par la création de plantations en périphérie des emplacements de stationnement de type bosquets, alignements, haies, aménagements végétaux...
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice

Article 1AU.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

 (cf. listes en annexe au règlement)

- Les plantations doivent respecter les indications prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.

- Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP) et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie anti-dérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérivation de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que :

sa hauteur soit supérieure à celle de la culture en place ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie phytopharmaceutique ;

sa précocité de végétation assure de limiter la dérivation dès les premières applications ;

son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et son absence de trous dans la végétation soit effective ;

sa largeur et sa semi-perméabilité permette de filtrer le maximum de dérivation sans la détourner totalement. Cette haie anti-dérivation est implantée sur une zone d'une largeur minimum de **5 mètres** sur laquelle les personnes vulnérables ne pourront pas être présentes.

 *Illustrations en annexes au règlement de haies anti-dérivation.*

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (*cf. liste*). Les espèces allergisantes sont à éviter. Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (*cf. liste*). Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol. Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.
- Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les nouvelles voies créées dans la zone doivent permettre la circulation et la sécurisation des piétons et des vélos par la création de voies partagées ou de trottoir séparés par des alignements végétaux.
- Les aires de stationnement extérieures d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être plantées d'arbres de hautes tiges (tronc de **1,80 mètre** minimum) et végétalisées.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.
- Pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins **40%** du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés et végétalisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.

Article 1AU.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 1AU.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions Le schéma de principe d'implantation et les prescriptions architecturales prévues dans l'OAP devront impérativement être respectés.

- La part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions neuves, hors chauffage, doit représenter au moins 10 %.
- Des systèmes collectifs de production d'énergie doivent être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Article 1AU.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Des dispositifs de branchement et/ou des fourreaux de réserve doivent être prévus et installés de façon à ce que toute nouvelle construction puisse être raccordée aux réseaux à Très Haut Débit.

Zone 2AUa

Caractère de la zone

(Extraits du rapport de présentation)

La zone est zone d'urbanisation future localisée au quartier « **Blin** ». Elle délimite les espaces privilégiés de l'extension urbaine dans le prolongement du centre historique. Ce glissement de l'urbanisation vers l'ouest et la constitution d'un nouveau quartier intégré doit pleinement s'articuler avec les équipements publics et scolaires directement limitrophes en s'appuyant particulièrement sur des liaisons et cheminements dédiés aux modes actifs. La mutualisation des espaces de stationnements sera également recherchée.

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

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « stricte » dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, d'électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et permettre la poursuite de la densification urbaine envisagée. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme qui devra respecter les conditions supplémentaires suivantes :

- ⊕ une étude hydraulique (schéma directeur des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant) devra être réalisée préalablement à son ouverture à l'urbanisation ;
- ⊕ une étude pré-opérationnelle d'ensemble permettant à la fois de déterminer le mode d'aménagement et les règles que les constructions devront respecter devra être menée. Cette étude pourra prendre la forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- ⊕ la zone devra être desservie par les réseaux d'assainissement collectif ;
- ⊕ la densité envisagée devra être, à minima, de l'ordre de **20 logements par ha** ;
- ⊕ la réalisation de toutes ces conditions, cumulatives, devra expressément satisfaire à l'exigence de compatibilité du SCoT au regard de la densité minimale attendue ainsi qu'à la production de logements ; les capacités d'accueils seront recalculées au regard de l'ensemble des zones qui seront successivement ouvertes à l'urbanisation et en fonction des échéances prévues à 6 ans, 10 ans et au plus tard pour 2030.

La zone ne comporte pas de secteur.

Article 2AUa.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article 2AUa.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol respectant les conditions suivantes :

Les travaux confortatifs et l'agrandissement mesuré (maximum **30%**) des constructions existantes à destination d'habitation.

Le changement de destination des constructions existantes.

Les piscines et leurs annexes, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction à destination d'habitation sur l'unité foncière.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les travaux de terrassements, d'affouillements et exhaussements de sol devront être judicieusement étudiés, justifiés par la topographie du terrain et accompagnés d'une insertion paysagère.

Les clôtures faisant l'objet d'une déclaration préalable.

Les canaux, dont le tracé est cadastré (*cf. pièces graphiques du règlement*), revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Il convient de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien. C'est pourquoi, à l'exclusion des travaux de confortement et/ou de franchissement, les autres travaux et aménagements sont interdits sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain).

↳ Ne sont pas soumis à ces dispositions les interventions réalisées par une ASA ou équivalent.

Article 2AUa.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUa.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUa.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 2AUa.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

5 mètres par rapport à la limite de plateforme des voies existantes ou projetées ;

1,50 mètre du bord extérieur des cours d'eau et canaux existants ou à créer (*cf. pièces graphiques du règlement*) ;

Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.

Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à la limite de plateforme des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.

Une implantation différente peut être admise :

↳ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

↳ dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

Article 2AUa.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles et les annexes peuvent être implantées :
à minimum **5 mètres** des limites séparatives ;
↳ cette disposition est réduite à **2 mètres** pour les piscines, couvertes ou non,
le cas échéant, à **1,50 mètre** du bord extérieur des cours d'eau et canaux existants ou à créer (*cf. pièces graphiques du règlement*).
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AUa.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUa.9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUa.10 : Hauteur maximale des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUa.11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUa.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUa.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUa.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 2AUa.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUa.16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Cet article n'est pas réglementé.

Zone 2AUb

Caractère de la zone

(Extraits du rapport de présentation)

La zone est zone d'urbanisation future localisée aux quartiers « Saint-Pierre / Camp Fenouillet ». Elle délimite les confins du prolongement de l'urbanisation vers l'ouest. Son insertion harmonieuse dans la morphologie architecturale et urbaine des quartiers limitrophes sera recherchée. Il conviendra encore d'étirer les liaisons et cheminements dédiés aux modes actifs, tout en offrant une mutualisation des espaces de stationnements. En respectant ces préalables, un projet de type « résidence seniors » pourra y être développé.

Elle aura principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « stricte » dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, d'électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et permettre la poursuite de la densification urbaine envisagée. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme qui devra respecter les conditions supplémentaires suivantes :

- ⊕ une étude hydraulique (schéma directeur des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant) devra être réalisée préalablement à son ouverture à l'urbanisation ;*
- ⊕ une étude pré-opérationnelle d'ensemble permettant à la fois de déterminer le mode d'aménagement et les règles que les constructions devront respecter devra être menée. Cette étude pourra prendre la forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;*
- ⊕ la zone devra être desservie par les réseaux d'assainissement collectif,*
- ⊕ la densité envisagée devra être, à minima, de l'ordre de **15 logements par ha** ;*
- ⊕ la réalisation de toutes ces conditions, cumulatives, devra expressément satisfaire à l'exigence de compatibilité du SCoT au regard de la densité minimale attendue ainsi qu'à la production de logements ; les capacités d'accueils seront recalculées au regard de l'ensemble des zones qui seront successivement ouvertes à l'urbanisation et en fonction des échéances prévues à 6 ans, 10 ans et au plus tard pour 2030.*

La zone ne comporte pas de secteur.

Article 2AUb.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article 2AUb.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol respectant les conditions suivantes :

Les travaux confortatifs et l'agrandissement mesuré (maximum **30%**) des constructions existantes à destination d'habitation.

Le changement de destination des constructions existantes.

Les piscines et leurs annexes, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction à destination d'habitation sur l'unité foncière.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les travaux de terrassements, d'affouillements et exhaussements de sol devront être judicieusement étudiés, justifiés par la topographie du terrain et accompagnés d'une insertion paysagère.

Les clôtures faisant l'objet d'une déclaration préalable.

Les canaux, dont le tracé est cadastré (*cf. pièces graphiques du règlement*), revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Il convient de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien. C'est pourquoi, à l'exclusion des travaux de confortement et/ou de franchissement, les autres travaux et aménagements sont interdits sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain).

↳ Ne sont pas soumis à ces dispositions les interventions réalisées par une ASA ou équivalent.

Article 2AUb.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUb.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUb.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 2AUb.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

5 mètres par rapport à la limite de plateforme des voies existantes ou projetées ;

1,50 mètre du bord extérieur des cours d'eau et canaux existants ou à créer ;

Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.

Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à la limite de plateforme des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.

Une implantation différente peut être admise :

↳ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

↳ dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

Article 2AUb.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles et les annexes peuvent être implantées :
à minimum **5 mètres** des limites séparatives ;
↳ cette disposition est réduite à **2 mètres** pour les piscines, couvertes ou non,
le cas échéant, à **1,50 mètre** du bord extérieur des cours d'eau et canaux existants ou à créer (*cf. pièces graphiques du règlement*).
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AUb.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUb.9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUb.10 : Hauteur maximale des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUb.11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUb.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUb.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUb.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 2AUb.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUb.16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Cet article n'est pas réglementé.

Zone 2AUc

Caractère de la zone

(Extraits du rapport de présentation)

La zone est zone d'urbanisation future localisée aux quartiers « **Les Gabrielles / La Catarane** ». Elle représente la délimitation d'espaces stratégiques destinés à satisfaire les besoins en moyens et grands logements tout en visant une densité moyenne de type résidentielle, dans la continuité des quartiers préexistants à « Pératier ».

Elle aura principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat, de bureaux.

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « stricte » dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, d'électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et permettre la poursuite de la densification urbaine envisagée. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme qui devra respecter les conditions supplémentaires suivantes :

- ⊕ une étude hydraulique (schéma directeur des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant) devra être réalisée préalablement à son ouverture à l'urbanisation ;
- ⊕ une étude pré-opérationnelle d'ensemble permettant à la fois de déterminer le mode d'aménagement et les règles que les constructions devront respecter devra être menée. Il conviendra également de prévoir des dispositifs adaptés à la lutte contre le risque d'incendie (par exemple : interfaces bâti / forêt traitées par des bandes coupe-feu d'une largeur suffisante). Cette étude pourra prendre la forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- ⊕ la zone devra être desservie par les réseaux d'assainissement collectif,
- ⊕ la densité devra avoisiner les **10 logements par ha** ;
- ⊕ la réalisation de toutes ces conditions, cumulatives, devra expressément satisfaire à l'exigence de compatibilité du SCoT au regard de la densité minimale attendue ainsi qu'à la production de logements ; les capacités d'accueils seront recalculées au regard de l'ensemble des zones qui seront successivement ouvertes à l'urbanisation et en fonction des échéances prévues à 6 ans, 10 ans et au plus tard pour 2030.

La zone ne comporte pas de secteur.

Article 2AUc.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article 2AUc.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol respectant les conditions suivantes :

Les travaux confortatifs et l'agrandissement mesuré (maximum **30%**) des constructions existantes à destination d'habitation.

Le changement de destination des constructions existantes.

Les piscines et leurs annexes, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction à destination d'habitation sur l'unité foncière.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les travaux de terrassements, d'affouillements et exhaussements de sol devront être judicieusement étudiés, justifiés par la topographie du terrain et accompagnés d'une insertion paysagère.

Les clôtures faisant l'objet d'une déclaration préalable.

Les canaux, dont le tracé est cadastré (*cf. pièces graphiques du règlement*), revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Il convient de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien. C'est pourquoi, à l'exclusion des travaux de confortement et/ou de franchissement, les autres travaux et aménagements sont interdits sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain).

↳ Ne sont pas soumis à ces dispositions les interventions réalisées par une ASA ou équivalent.

Article 2AUc.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUc.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUc.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 2AUc.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

5 mètres par rapport à la limite de plateforme des autres voies existantes ou projetées ;

1,50 mètre du bord extérieur des cours d'eau et canaux existants ou à créer (*cf. pièces graphiques du règlement*) ;

Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.

Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à la limite de plateforme des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.

Une implantation différente peut être admise :

↳ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

↳ dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

Article 2AUc.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles et les annexes peuvent être implantées :
à minimum **5 mètres** des limites séparatives ;
↳ cette disposition est réduite à **2 mètres** pour les piscines, couvertes ou non ;
le cas échéant, à **1,50 mètre** du bord extérieur des cours d'eau et canaux existants ou à créer (*cf. pièces graphiques du règlement*).
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AUc.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUc.9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUc.10 : Hauteur maximale des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUc.11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUc.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUc.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUc.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 2AUc.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AUc.16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Cet article n'est pas réglementé.

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

Caractère de la zone

(Extraits du rapport de présentation)

La zone A représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R151-22 du code de l'urbanisme.

La zone A comporte des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ; ce changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

⊕ *La zone est soumise au risque d'inondation et de mouvement de terrain.*

La zone comporte 5 secteurs :

- ⊕ **Secteur Ae** : *il représente la délimitation locale des « espaces agricoles emblématiques » identifiés par le SCoT Cœur du Var.*
- ⊕ **Secteur Aco** : *il représente la délimitation locale des espaces agricoles situés dans les « corridors écologiques » identifiés par le SCoT Cœur du Var. Son rôle de corridor biologique permet le maintien des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire communal et en relation avec les communes voisines.*
- ⊕ **Secteur Arb** : *il représente la délimitation locale des espaces agricoles situés dans les « réservoirs de biodiversité » identifiés par le SCoT Cœur du Var.*
- ⊕ **Secteur Af** : *il représente la délimitation des espaces où la reconquête agricole sur les espaces naturels ou forestiers est privilégiée.*
- ⊕ **Secteur Afco** : *il représente la délimitation des espaces où la reconquête agricole potentielle croise la problématique des « corridors écologiques » identifiés par le SCoT Cœur du Var.*

La zone ne comporte pas de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

✎ Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, identifiés aux pièces graphiques du règlement, il convient de se référer à la planche graphique « 4.2.9 Carte des aléas d'inondation » et au document « 4.1.2 annexe au règlement », annexe n°12, qui définit les prescriptions à appliquer.

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article 2.

Dans les espaces identifiés sur les pièces graphiques du règlement, pour des motifs d'ordre paysager, les nouveaux bâtiments d'exploitation ou d'habitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole (serres inclus).

Les clôtures non perméables sont interdites dans les espaces soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés aux pièces graphiques du règlement.

L'extraction de terre végétale, de matériaux argileux ou calcaire, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits.

Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits.

Conformément aux dispositions des articles L411-1 et 2 du code de l'environnement, il est rappelé au pétitionnaire que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés sur les pièces graphiques du règlement toute occupation et utilisation du sol est interdite, hormis celles listées à l'article 2.

Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions générales :

✎ Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, identifiés aux pièces graphiques du règlement, il convient de se référer à la planche graphique « 4.2.9 Carte des aléas d'inondation » et au document « 4.1.2 annexe au règlement », annexe n°12, qui définit les prescriptions à appliquer.

Cours d'eau

- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction est obligatoire. Cette marge de recul s'applique de part et d'autres des cours d'eau, à partir du sommet des berges ou des axes de talweg pour les vallons secs. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. La largeur de cette marge de recul est définie dans le tableau ci-après.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
5 mètres	5 mètres	10 mètres	10 mètres	5 mètres	10 mètres

Sources

- A l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (cf. document n°5 du PLU, annexes générales).

Les canaux

- Les canaux, dont le tracé est cadastré (cf. pièces graphiques du règlement), revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Il convient de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien. C'est pourquoi, à l'exclusion des travaux de confortement et/ou de franchissement, les autres travaux et aménagements sont interdits sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain).

Ne sont pas soumis à ces dispositions les interventions réalisées par une ASA ou équivalent.

Zones humides

- Conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité constituant des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes et bleues sur le territoire, doivent impérativement être conservées. D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en Vigueur. Il n'est pas autorisé de les remblayer, de les déblayer, de les drainer, ni de modifier leur fonctionnalité.

Patrimoine

- Pour le patrimoine identifié sur les pièces graphiques du règlement, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions, ainsi que les matériaux et techniques de construction traditionnels.

La réhabilitation du petit patrimoine bâti (cabanons, puits, canaux, etc.) est uniquement réalisée dans les emprises préexistantes, et sous réserve de disposer des accès et dispositifs suffisants, notamment quant à la sécurité incendie.

Mesures de précaution

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

Coupes et abattages d'arbres

- Sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux pièces graphiques du règlement, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (*cf. annexe au règlement*).

Voies bruyantes

- Les routes départementales RD13 et RD 15 sont classées voies bruyantes.

Se référer aux annexes générales (*cf. document 5*) dans lequel figure les secteurs concernés, ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique applicables.

Seules peuvent être autorisées les occupations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :

- A condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation (voir critères annexés au règlement) (art R151-23 du CU) :**

Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, dans la zone :

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
oui	oui	oui	oui	oui	non

Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaires, réfectoire, salle de repos...) :

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
oui	oui uniquement dans et/ou en extension des bâtiments existants	Oui, seulement si mutualisation avec au moins deux exploitations	Uniquement dans les corps de bâtiments existants	non	non

Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à condition d'être directement liés et nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime :

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
oui	oui	oui, seulement si mutualisation avec au moins deux exploitations	uniquement sur les corps de bâtiments existants	oui	non

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.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
oui	oui	oui	non	non	non

A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'activité agricole, l'accueil de campeurs à la ferme. Ce type de camping ne pourra accueillir que :

- ☞ Des tentes, caravanes, et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes : dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 7 mois par an.
- ☞ Cette activité ne pourra donner lieu à la construction d'aucun nouveau bâtiment nécessitant un permis de construire.
- ☞ Pour toute construction liée à l'agritourisme ou au camping à la ferme, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé ; la voirie doit permettre l'accès des véhicules de collecte des déchets.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
oui	oui	non	non	non	non

Les constructions à destination d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation :

- ☞ dans la limite de la surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise) exprimée dans le tableau ci-dessous;
- ☞ sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la zone d'implantation ;
- ☞ et sous réserve de l'existence d'un bâtiment technique préexistant édifié à proximité du lieu projeté pour édifier la nouvelle construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
Oui : dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise)	Oui : dans la limite de 125 m² de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise), et à condition d'être intégrée dans le volume du bâtiment d'exploitation principal	Pas de nouvelle construction, uniquement extension et réhabilitation dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise)	Pas de nouvelle construction et extension interdite Uniquement réhabilitation	Non	Non

Les annexes régulièrement édifiées des constructions existantes à destination d'habitation :

- ☞ Dans la limite de **80 m²** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, sauf la piscine),
- ☞ Les annexes, y compris la piscine, devront être édifiées dans une zone implantation s'inscrivant dans un rayon calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation faisant l'objet de l'extension.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
rayon de 30 mètres	rayon de 15 mètres	rayon de 15 mètres	uniquement les piscines et dans un rayon de 15 mètres	non	non

☞ (cf. schéma concept de la zone d'implantation en annexes au règlement).

- Pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une exploitation agricole (art L151-12 du CU) :

les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, à condition :

- ☞ pour les habitations existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU et d'une surface de plancher initiale inférieure à **100 m²**, mais supérieure à **50 m²**, l'extension pourra représenter jusqu'à **40%** de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
- ☞ pour les habitations existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU et d'une surface de plancher initiale et légale supérieure à **100 m²**, cette extension se réalisera dans la limite de **30%** de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et jusqu'à concurrence d'une surface de **200 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise) ;
- ☞ et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la zone d'implantation.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
oui	oui	oui	extension interdite	non	non

Les annexes (garage, piscine, pool house...etc.) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale supérieure à **50 m²** sont autorisés :

- ☞ Dans la limite de **80 m²** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, sauf la piscine),
- ☞ Les annexes, y compris la piscine, devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
rayon de 30 mètres	rayon de 15 mètres	rayon de 15 mètres	uniquement les piscines et dans un rayon de 15 mètres	non	non

- Sont également autorisés :

Les bâtiments identifiés au zonage et désignés en annexe du présent règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination (hébergement touristique, hôtellerie, restauration, agritourisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (art L151-11 du CU).

- ☞ La réhabilitation des constructions et le changement de destination liés à l'hébergement touristique doivent s'inscrire dans les emprises des bâtiments existants.
- ☞ Le projet de changement de destination pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'Urbanisme, et dans le respect des préconisations concernant les zones à risques.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco

oui	oui	oui	oui	oui	oui
-----	-----	-----	-----	-----	-----

Les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire. L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
oui	oui	oui	oui	oui	non

Les ICPE qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
oui	non	oui, seulement si mutualisation avec au moins deux exploitations	non	non	non

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics 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 (art L151-11 du CU).

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
oui	non	non	non	non	non

Les équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation en zone agricole sans porter atteinte au caractère de la zone.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
oui	oui	oui	oui	oui	oui

Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol aux conditions suivantes :

- ↳ de ne pas compromettent la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux,
- ↳ et qu'en cas de talus créé ou de restanque créée, ils ne puissent dépasser une hauteur de **2 mètres** ;
- ↳ et que les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient utilisés.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
oui	Oui si nécessaire à l'activité agricole et/ou aux CINASPIC	Oui si nécessaire à l'activité agricole			

Article A.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Toute création de nouvel accès direct sur la RD 13 et la RD 15 est interdite, sauf regroupement ou amélioration des accès existants.
- Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur de la chaussée de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.
- Dans le cadre d'une remise en culture, l'utilisation des accès existants - et notamment les pistes - doit être privilégiée.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
non	non	non	non	oui	oui

Article A.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.
- Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de **35 mètres** par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

Assainissement

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités.
- L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.
- Le réseau public d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Eaux de piscines

- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières suivantes :
dans le réseau public d'assainissement lorsqu'il existe ;
dans le cas d'un assainissement non collectif, en se conformant à la réglementation en vigueur du SPANC.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées en milieu naturel après neutralisation du chlore.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent et à condition qu'ils aient une capacité suffisante, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié ou pour une opération soumise à l'article R214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-Service de l'Eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluie et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager :
soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...) ;

soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toute construction : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassin.

Défense incendie

- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante), conformément aux recommandations du Service départemental d'incendie et de secours du Var

Réseaux de distribution et d'alimentation

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

Article A.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de:

15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales ;

10 mètres par rapport à la limite de plateforme des autres voies existantes ou projetées ;

1,50 mètre du bord extérieur des canaux existants ou à créer (*cf. pièces graphiques du règlement*) ;

Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies existantes ou projetées doit être respectée.

Les portails seront implantés en recul de **5 mètres** par rapport à la limite de plateforme des voies publiques existantes ou projetées.

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

Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.
le cas échéant, à **1,50 mètre** du bord extérieur des canaux existants ou à créer (*cf. pièces graphiques du règlement*).

- Les clôtures sont interdites dans une bande de **5 mètres** de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges.

- Toutefois sont autorisées :

des implantations différentes, en extension des bâtiments existants, qui ne respectent pas la règle citée ci-dessus pourront être autorisées ;

des implantations différentes pour les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.

des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

Article A.9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

 Cf. schéma explicatifs en annexes au règlement.

Conditions de mesure de la hauteur autorisée

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé.

Hauteur maximale autorisée

- La hauteur des nouvelles constructions à destination d'habitation définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7,50 mètres**.
- Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder **5 mètres** à l'égout du toit et **8 mètres** au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- Pour les annexes à l'habitation, la hauteur ne devra pas excéder **3,50 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle :

les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
les reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

Article A.11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturales traditionnelle ou contemporaine. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Quel que soit le projet de construction, celui-ci doit être économe en espace : l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants doivent être privilégiés. Les constructions neuves projetées doivent former un ensemble bâti cohérent et continu avec les bâtiments existants ; toute autre implantation devra être justifiée par des considérations techniques d'exploitation.
- Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être dispensées des dispositions particulières ci-après.

Dispositions particulières

Volume

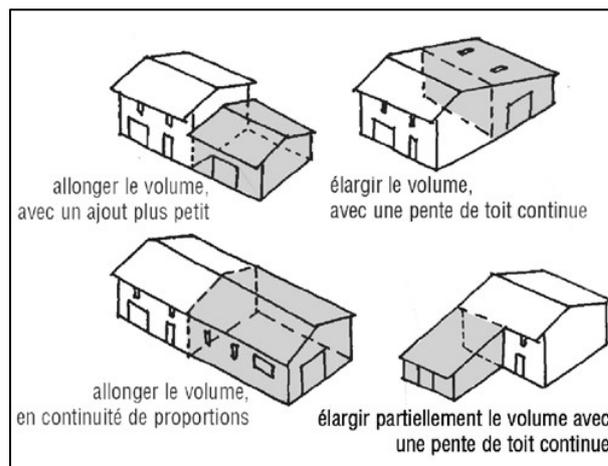
- Le volume du bâti doit s'intégrer dans le paysage :

Soit en se rattachant à un bâtiment existant en respectant l'harmonie des volumes, matériaux et des coloris.

Soit en s'appuyant sur les lignes du paysage telles que les chemins, voies, les haies, les bosquets, les murets, la topographie, pour éviter l'impression d'un volume bâti isolé.

Les talutages seront évités, ou si techniquement impossible, ceux-ci devront impérativement être intégrés par un travail sur le végétal.

Les nouveaux volumes bâtis favoriseront les décrochements pour atténuer l'effet de masse, animer le volume et s'intégrer à la construction existante.



☞ Exemple de volumes en accord avec la construction préexistante (schéma).

Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les restanques et murs en pierres sèches sont à conserver. Les murs de soutènement apparents sont traités en pierre à l'identique des restanques traditionnelles et limités à **2 mètres** de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à **2 mètres**. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement (exemple module type betoflor) sont interdits.

Clôtures

Conditions générales

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres**.

☞ Les haies anti-dérive mentionnées à l'article 13 peuvent s'affranchir de cette hauteur.

Les portails doivent impérativement s'harmoniser avec les clôtures.

Les brises vues sont interdits.

Les clôtures doivent impérativement être hydrauliquement et écologiquement perméables.

Conditions particulières

- Pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole :

Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés. Les grillages doivent être à maille assez large ou comporter des passages pour la petite faune (Tortue d'Hermann) qui seront régulièrement installés sans porter atteinte à la protection des parcelles cultivées.

- Pour les clôtures non liées à l'activité agricole:

Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés. Les grillages doivent être à maille large ou comporter des passages pour la petite faune qui seront régulièrement installés (maillage de diamètre supérieur à **10 cm** et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à **10 cm**, et/ou présence de passage à faune régulièrement installés).

Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

- Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

- Sur les bâtiments à destination d'habitation :

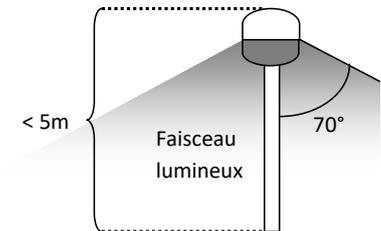
les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures....). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Enseignes

- Les enseignes sont soumises à demande d'autorisation spécifique au titre des articles L581-4, L581-8, L581-18 et R581-16 du code de l'environnement. En outre l'accord de l'architecte des bâtiments de France est obligatoire lorsque le projet d'enseigne est situé dans le champ de visibilité d'un monument historique inscrit ou classé.

Éclairages

- Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile). L'éclairage vers le haut est proscrit (non-diffusion de la lumière vers le haut). L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. Les éclairages à détecteurs sont à privilégier. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mats à l'écart des bâtiments.
- L'éclairage émettra une source lumineuse préférentiellement orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70°** maximum par rapport à la verticale. La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est inférieure à **5 mètres**.



Matériaux et couleurs pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole :

- L'utilisation de matériaux de type métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant. Une palette de couleurs est disponible en mairie.
- Dans un même îlot de constructions à usage agricole, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments déjà existants.

Matériaux et couleurs pour les bâtiments d'habitation, leurs extensions et leurs annexes:

- Des formes et matériaux divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).
- Les extensions et les annexes doivent être composées en choisissant des teintes et des matériaux assurant une harmonie et une cohérence avec l'ensemble du bâti ainsi qu'une bonne intégration dans le paysage.
- Les couleurs qui n'existent pas dans la nature avoisinante du bâtiment sont proscrites. Une palette de couleurs est disponible en mairie.
- Les teintes vives seront évitées. Des teintes claires et naturelles seront privilégiées.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.
- Les murs en pierres sèches sont autorisés.

Toitures

- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les toitures en tuiles canal peuvent intégrer des « tuiles chatières » afin de permettre l'accès au comble par les chiroptères.

Article A.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les espaces dédiés au stationnement ne doivent pas être imperméabilisés.

Article A.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

 (cf. listes en annexe au règlement)

Rappel réglementaire relatif au débroussaillage et défrichements prévu en zone agricole

- La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire et prévue, notamment, par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral ; ces derniers l'emportent sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, de plus de **0,5 hectare** et de moins de **25 hectares** devra faire l'objet d'une procédure « au cas par cas » auprès de l'Autorité Environnementale.

Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, égale ou supérieure à **25 hectares** devra faire l'objet d'une évaluation environnementale auprès de l'Autorité Environnementale.

Ces dispositions s'appliquent pleinement dans le cas de la réouverture du milieu naturel ou forestier pour l'extension ou la création d'une exploitation et **particulièrement dans les secteurs Af et Afco**.

- Le défrichement devra être réalisé entre le 1er septembre et le 31 mars. L'entretien et la gestion des espaces boisés est préférentiellement pastorale, et sans pastoralisme, le débroussaillage manuel doit être privilégié. Un calendrier de travaux doit être impérativement respecté afin d'éviter de porter atteinte aux tortues d'Hermann en déplacement : du **15 novembre au 15 mars** sous réserve de risques incendie de forêt, en coupant la végétation à environ **30 cm** du sol.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
non	non	non	non	non	oui

- L'entretien et la gestion des espaces boisés est préférentiellement pastorale, et sans pastoralisme, le débroussaillage manuel doit être privilégié. Un calendrier de travaux doit être impérativement respecté afin d'éviter de porter atteinte aux tortues d'Hermann en déplacement : du **15 novembre au 15 mars** sous réserve de risques incendie de forêt, en coupant la végétation à environ **30 cm** du sol.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
non	non	oui	oui	oui	oui

Règlementation relative à la préservation des paysages et au maintien de la biodiversité

- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.
- Conformément aux articles L113-1 et R151-31 du code de l'urbanisme, les haies, constituant des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, doivent impérativement être conservées, sauf impossibilité technique démontrée. En cas de destruction, tout linéaire d'arbre supprimé devra être replanté et cette plantation ne devra pas être mono spécifique ; les essences à planter, d'origine locale, devront strictement être adaptées au milieu.

- Est obligatoire le respect d'une couverture végétale permanente composée d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol, d'une largeur définie dans le tableau ci-après, à partir du sommet des berges, ou des axes de talweg pour les vallons secs.

Cette bande végétale permanente ne s'applique pas : aux espaces déjà imperméabilisés ou occupés par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
5 mètres	5 mètres	10 mètres	10 mètres	5 mètres	10 mètres

- Les parcelles cultivées en limite de cours d'eau doivent maintenir la ripisylve existante sur une largeur, définie dans le tableau ci-après, à compter des berges.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
5 mètres	5 mètres	10 mètres	10 mètres	5 mètres	10 mètres

- Les infrastructures agro-écologiques (haies, bosquets, alignements, arbres isolés ...) présentes dans les espaces agricoles doivent être maintenues sauf impossibilité technique dument démontrée.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
oui	oui	oui	oui	oui	oui

- Un maillage bocager fonctionnel doit être maintenu ou restauré par la conservation de haies, d'alignements et de bosquets d'arbres existants, sauf impossibilité technique démontrée. En cas d'impossibilité technique démontrée du maintien des éléments existants, des plantations devront être réalisées afin de créer ou de restaurer le maillage en conservant des linéaires et/ou des « pas japonais » arborés distants de moins de **10 mètres** et en lien avec les interfaces « espaces boisés / espaces agricoles ouverts ».

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
non	non	oui	oui	non	oui

- Sauf impossibilité technique démontrée ou liée à la sécurité des personnes, les arbres feuillus sénescents et/ou les chablis sont maintenus sur site.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
non	non	oui	oui	non	oui

- Les espèces végétales plantées pour constituer une haie doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol. Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.
- Les haies séparatives constituant des clôtures ne doivent pas être mono spécifiques. Elles sont constituées d'au moins :

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
2 espèces végétales dont au moins 1 au feuillage persistant	2 espèces végétales dont au moins 1 au feuillage persistant	3 espèces végétales dont au moins 1 au feuillage persistant	3 espèces végétales dont au moins 1 au feuillage persistant	2 espèces végétales dont au moins 1 au feuillage persistant	3 espèces végétales dont au moins 1 au feuillage persistant

- Les aménagements extérieurs des abords des constructions doivent favoriser le maintien ou l'installation d'une faune et d'une flore diversifiée par le maintien d'espaces végétalisés de pleine terre, la création ou le maintien d'habitats de substitution pour les insectes et la petite faune, tels que pierriers (tas de pierre), murets de pierres sèches, « hôtels à insectes », nichoirs....

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
non	non	oui	oui	non	oui

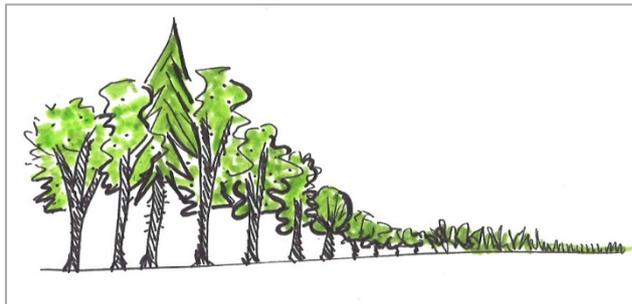
- Les autres espaces libres aux abords des constructions, doivent préférentiellement être non imperméabilisés. Les revêtements perméables sont par conséquent à favoriser pour les espaces de stationnement et les cheminements.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
oui	oui	oui	oui	néant	oui

- Lors de la préparation pour mise en culture sur plus de **2 hectares**, un maillage bocager doit être créé en limite parcellaire par le maintien ou la création de haies, d'alignements, de bosquets. Ce réseau doit être fonctionnel pour permettre le déplacement des espèces et constitué de linéaires et/ou de « pas japonais » arborés distants de moins de **10 mètres** et en lien avec les interfaces « espaces boisés/espaces agricoles ouverts ».

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
non	non	non	non	non	oui

- Les parcelles agricoles de plus de **2 hectares**, doivent respecter le principe de « lisière étagée ». La lisière étagée comprend 4 strates, dont : la strate d'arbres à hautes tiges, la strate arborescente, la strate arbustive, et enfin la strate herbacée. Plus la lisière est large, plus elle héberge une grande diversité d'espèces : une lisière d'au moins **10 mètres** est recommandée. Un entretien régulier de la lisière permet d'étagier la végétation. Seuls les cheminements piétons sont autorisés à traverser les lisières étagées. Les lisières étagées ne doivent pas rentrer en concurrence avec les obligations de débroussaillage effectué dans le cadre de la lutte anti incendie.



👉 Schéma concept de la lisière étagée.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
non	non	oui	oui	non	oui

Haie anti-dérive à visée phytosanitaire

- Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP) et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. Cette obligation est également applicable à chaque nouvelle extension ou construction à destination de logement au contact avec des parcelles cultivées. La mise en place d'une haie anti-dérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que :

sa hauteur soit supérieure à celle de la culture en place ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie phytopharmaceutique ;
 sa précocité de végétation assure de limiter la dérive dès les premières applications ;
 son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et son absence de trous dans la végétation soit effective ;
 sa largeur et sa semi-perméabilité permette de filtrer le maximum de dérive sans la détourner totalement. Cette haie anti-dérive est implantée sur une zone d'une largeur minimum de **5 mètres** sur laquelle les personnes vulnérables ne pourront pas être présentes.

 Illustrations en annexes au règlement de haies anti-dérive.

Application de la règle selon la zone ou le secteur					
Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
oui	oui	oui	oui	oui	oui

Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article A.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.
- L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.
- L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques : le solaire passif est privilégié.
- Pour les extensions des constructions à destination d'habitation et les annexes autorisées à l'article 2 les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

Article A.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Cet article n'est pas réglementé.

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Zone N

Caractère de la zone

(Extraits du rapport de présentation)

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

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

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'y est autorisée, mais elle peut, exceptionnellement, accueillir des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- ⊕ *La zone est soumise au risque d'inondation et de mouvement de terrain.*

La zone comporte 3 secteurs :

- ⊕ **Secteur Np** : *il représente la délimitation des espaces naturels et forestiers autour du Lac où la composante paysagère est très significative.*
- ⊕ **Secteur Nco** : *il représente la délimitation locale des espaces naturels et forestiers situés dans les « corridors écologiques » identifiés par le SCoT Cœur du Var. Son rôle de corridor biologique permet le maintien des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire communal et en relation avec les communes voisines.*
- ⊕ **Secteur Nrb** : *il représente la délimitation locale des espaces naturels et forestiers situés dans les « réservoirs de biodiversité » identifiés par le SCoT Cœur du Var.*

La zone comporte 3 Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- ⊕ **STECAL Npv** : *à vocation de production d'énergies renouvelables par centrale solaire au sol existante sur le site de Thèmes.*
- ⊕ **STECAL Nt1** : *à vocation de camping, préexistant aux abords du Lac.*
- ⊕ **STECAL Nt2** : *à vocation d'accueil des installations liées au train touristique.*
- ⊕ **Nb** : *pour plus de lisibilité et de facilité d'instruction, les dispositions ont été regroupées, par STECAL, à la suite du règlement général à la zone N.*

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

☞ Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, identifiés aux pièces graphiques du règlement, il convient de se référer à la planche graphique « 4.2.9 Carte des aléas d'inondation » et au document « 4.1.2 annexe au règlement », annexe n°12, qui définit les prescriptions à appliquer.

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les nouvelles constructions, en dehors des constructions autorisées sous conditions, à l'article 2.

Les coupes de bois dites « à blanc » sont interdites.

Les clôtures non perméables sont interdites en zone d'expansion de crues identifiée aux pièces graphiques du règlement.

Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Le camping hors des terrains aménagés.

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

Les habitations légères de loisirs.

Les dépôts de matériaux.

Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attraction.

L'extraction de terre et de matériaux argileux ou calcaire.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec la zone.

Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions générales

Risques d'inondation

- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, identifiés aux pièces graphiques du règlement, il convient de se référer à la planche graphique « 4.2.9 Carte des aléas d'inondation » et au document « 4.1.2 annexe au règlement », annexe n°12, qui définit les prescriptions à appliquer.

Cours d'eau

- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction est obligatoire. Cette marge de recul s'applique de part et d'autres des cours d'eau, à partir du sommet des berges ou des axes de talweg pour les vallons secs. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. La largeur de cette marge de recul est définie dans le tableau ci-après.

Application de la règle selon la zone ou le secteur			
Zone N	Secteur Np	Secteur Nco	Secteur Nrb
5 mètres	5 mètres	10 mètres	10 mètres

Sources

- A l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (cf. document n°5 du PLU).

Les canaux

- Les canaux, dont le tracé est cadastré (cf. pièces graphiques du règlement), revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Il convient de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien. C'est pourquoi, à l'exclusion des travaux de confortement et/ou de franchissement, les autres travaux et aménagements sont interdits sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain).

Ne sont pas soumis à ces dispositions les interventions réalisées par une ASA ou équivalent.

Zones humides

- Conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité constituant des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes et bleues sur le territoire, doivent impérativement être conservées. D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en Vigueur. Il n'est pas autorisé de les remblayer, de les déblayer, de les drainer, ni de modifier leur fonctionnalité.

Patrimoine

- Pour le patrimoine identifié sur les pièces graphiques du règlement, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions, ainsi que les matériaux et techniques de construction traditionnels.

La réhabilitation du petit patrimoine bâti (cabanons, puits, canaux, etc.) est uniquement réalisée dans les emprises préexistantes, et sous réserve de disposer des accès et dispositifs suffisants, notamment quant à la sécurité incendie.

Mesures de précaution

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

Coupes et abattages d'arbres

- Sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux pièces graphiques du règlement, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (*cf. annexe au règlement*).

Les Plans Simples de Gestion

- Ils sont obligatoires pour toute propriété forestière de plus de 25 hectares.

Voies bruyantes

- Les routes départementales RD13 et RD 15 sont classées voies bruyantes.

Se référer aux annexes générales (*cf. document 5*) dans lequel figure les secteurs concernés, ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique applicables.

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.

Application de la règle selon la zone ou le secteur			
Zone N	Secteur Np	Secteur Nco	Secteur Nrb
oui	oui	oui	oui

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Application de la règle selon la zone ou le secteur			
Zone N	Secteur Np	Secteur Nco	Secteur Nrb
oui	non	oui	non

Les constructions et installations nécessaires à des équipements légers de loisirs et à des aménagements paysagers (promenades, aire de pique-nique...).

Application de la règle selon la zone ou le secteur			
Zone N	Secteur Np	Secteur Nco	Secteur Nrb
oui	oui	non	non

Pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, les travaux confortatifs et de mise en sécurité des bâtiments, l'agrandissement ou la réhabilitation, ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires :

- ↪ pour les habitations existantes d'une surface de plancher initiale inférieure à **100 m²**, mais supérieure à **50 m²**, l'extension pourra représenter jusqu'à **40%** de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
- ↪ pour les habitations existantes d'une surface de plancher initiale et légale supérieure à **100 m²**, cette extension se réalisera dans la limite de **30%** de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et jusqu'à concurrence d'une surface de **200 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise) ;
- ↪ sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la zone d'implantation ;

Application de la règle selon la zone ou le secteur			
Zone N	Secteur Np	Secteur Nco	Secteur Nrb
oui	oui	oui	Extension interdite

Les annexes régulièrement édifiées des constructions existantes à destination d'habitation :

- ↪ Dans la limite de **80 m²** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, sauf la piscine),
- ↪ Les annexes, y compris la piscine, devront être édifiées dans une zone implantation s'inscrivant dans un rayon calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation faisant l'objet de l'extension.
- ↪ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.

Application de la règle selon la zone ou le secteur			
Zone N	Secteur Np	Secteur Nco	Secteur Nrb
Rayon de 30 mètres	Rayon de 15 mètres	Rayon de 15 mètres	Uniquement les piscines et dans un rayon de 15 mètres

Les bâtiments identifiés au zonage et désignés en annexe du présent règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination (hébergement touristique, hôtellerie, restauration, agritourisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (art L151-11 du code de l'urbanisme).

- ↪ La réhabilitation des constructions et le changement de destination liés à l'hébergement touristique doivent s'inscrire dans les emprises des bâtiments existants.
- ↪ Le projet de changement de destination pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs identifiés au zonage et désignés en annexe du présent règlement lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (conformément à l'article L111-23 du code de l'urbanisme. La restauration n'implique nullement le changement de destination.

Les bassins de rétention, les noues et autres ouvrages liés à la rétention du ruissellement pluvial.

Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment ceux identifiés dans la liste des emplacements réservés.

Les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée. De même les articles 5 et 9 ne s'appliquent pas pour les ouvrages de distribution électrique.

Les affouillements et exhaussements du sol : à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole ou forestière telle que définie en annexe ou à la vocation autorisée par le règlement de zone.

Application de la règle selon la zone ou le secteur			
Zone N	Secteur Np	Secteur Nco	Secteur Nrb
oui	non	non	non

Article N.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- Toute création de nouvel accès direct sur la RD 13 et la RD 15 est interdite, sauf regroupement ou amélioration des accès existants.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Dans le cadre d'une remise en culture agro-sylvo-pastorale, l'utilisation des accès existants - et notamment les pistes - doit être privilégiée.

Application de la règle selon la zone ou le secteur			
Zone N	Secteur Np	Secteur Nco	Secteur Nrb
oui	non	oui	oui

Voirie

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

Article N.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.

- En cas d'impossibilité technique et avérée de raccordement au réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.
- Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de **35 mètres** par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

Assainissement

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités.
- L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent et à condition qu'ils aient une capacité suffisante, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié ou pour une opération soumise à l'article R214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-Service de l'Eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluie et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager :
soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...),
soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toute construction : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassin.

Eaux de piscines

- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières suivantes :
dans le réseau public d'assainissement lorsqu'il existe ;
dans le cas d'un assainissement non collectif, en se conformant à la réglementation en vigueur du SPANC.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées et dans les canaux cadastrés (*cf. pièces graphiques du règlement*) et les cours d'eau. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées en milieu naturel après neutralisation du chlore.

Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Défense incendie

- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante...), conformément aux recommandations du Service départemental d'incendie et de secours du Var.

Réseaux de distribution et d'alimentation

- En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article 2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone sont interdits.
- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.

Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de:

15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales ;

10 mètres par rapport à la limite de plateforme des autres voies existantes ou projetées ;

1,50 mètre du bord extérieur des canaux existants ou à créer (*cf. pièces graphiques du règlement*).

Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies existantes ou projetées doit être respectée.

Les portails seront implantés en recul de **5 mètres** par rapport à la limite de plateforme des voies publiques existantes ou projetées.

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

Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.
le cas échéant, à **1,50 mètre** du bord extérieur des canaux existants ou à créer (*cf. pièces graphiques du règlement*).
- Les clôtures sont interdites dans une bande de **5 mètres** de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges.
- Toutefois sont autorisées :
 - des implantations différentes, en extension des bâtiments existants, qui ne respectent pas la règle citée ci-dessus pourront être autorisées ;
 - des implantations différentes pour les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes autorisées à l'article 2 doivent se situer au sein de la zone d'implantation prévue à ce même article.

Article N.9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

☞ Cf. schéma explicatifs en annexes au règlement.

Conditions de mesure de la hauteur autorisée

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé.

Hauteur maximale autorisée

- La hauteur des nouvelles constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7,50** mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à **3,50** mètres.
- Ne sont pas soumis à cette règle :

les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
les reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

Article N.11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

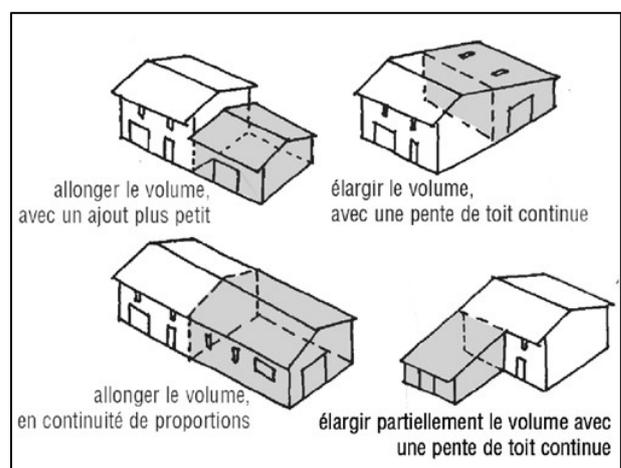
Dispositions générales

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturales traditionnelle ou contemporaine. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions, quelle que soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être dispensées des dispositions particulières ci-après.

Dispositions particulières

Volume

- Le volume du bâti doit s'intégrer dans le paysage :
 - 3 Soit en se rattachant à un bâtiment existant en respectant l'harmonie des volumes, matériaux et des coloris.
 - 3 Soit en s'appuyant sur les lignes du paysage telles que les chemins, voies, les haies, les bosquets, les murets, la topographie, pour éviter l'impression d'un volume bâti isolé.
 - 3 Les talutages seront évités, ou si techniquement impossible, ceux-ci devront impérativement être intégrés par un travail sur le végétal.



Les nouveaux volumes bâtis favoriseront les décrochements pour atténuer l'effet de masse, animer le volume et s'intégrer à la construction existante.

☞ Exemple de volumes en accord avec la construction préexistante (schéma).

Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les restanques et murs en pierres sèches sont à conserver. Les murs de soutènement apparents sont traités en pierre à l'identique des restanques traditionnelles et limités à **2 mètres** de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à **2 mètres**. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement (exemple module type betoflor) sont interdits.

Clôtures

Conditions générales

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres**.

☞ Les haies anti-dérive mentionnées à l'article 13 peuvent s'affranchir de cette hauteur.

Les portails doivent impérativement s'harmoniser avec les clôtures.

Les brises vues sont interdits.

Les clôtures doivent impérativement être hydrauliquement et écologiquement perméables.

Conditions particulières

- Pour les clôtures nécessaires aux activités agro sylvo pastorales :

Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés. Les grillages doivent être à maille assez large ou comporter des passages pour la petite faune (Tortue d'Hermann) qui seront régulièrement installés sans porter atteinte à la protection des parcelles cultivées.

- Pour les clôtures non liées aux activités agro sylvo pastorales :

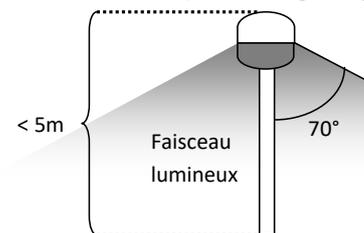
Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés. Les grillages doivent être à maille large ou comporter des passages pour la petite faune qui seront régulièrement installés (maillage de diamètre supérieur à **10 cm** et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à **10 cm**, et/ou présence de passage à faune régulièrement installés).

Enseignes

- Les enseignes sont soumises à demande d'autorisation spécifique au titre des articles L581-4, L581-8, L581-18 et R581-16 du code de l'environnement. En outre l'accord de l'architecte des bâtiments de France est obligatoire lorsque le projet d'enseigne est situé dans le champ de visibilité d'un monument historique inscrit ou classé.

Éclairages

- Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs sont à privilégier. L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. L'éclairage vers le haut est proscrit (non-diffusion de la lumière vers le haut). L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mats à l'écart des bâtiments.
- L'éclairage émettra une source lumineuse préférentiellement orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 °** maximum par rapport à la verticale. La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est inférieure à **5 mètres**.



Matériaux et couleurs pour les bâtiments liés à une exploitation agricole ou forestière

- L'utilisation de matériaux de type métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant. Une palette de couleurs est disponible en mairie.
- Dans un même îlot de constructions à usage agricole, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments déjà existants.

Matériaux et couleurs pour les bâtiments d'habitation, leurs extensions et leurs annexes

- Des formes et matériaux divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).
- Les extensions et les annexes doivent être composées en choisissant des teintes et des matériaux assurant une harmonie et une cohérence avec l'ensemble du bâti ainsi qu'une bonne intégration dans le paysage.
- Les couleurs qui n'existent pas dans la nature avoisinante du bâtiment sont proscrites. Une palette de couleurs est disponible en mairie.
- Les teintes vives seront évitées. Des teintes claires et naturelles seront privilégiées.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.
- Les murs en pierres sèches sont autorisés.

Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

- Sur les bâtiments liés aux activités agro sylvo pastorales :
 - 3 les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.
 - ↳ Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.
 - ↳ Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.
- Sur les bâtiments à destination d'habitation :

les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures...). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Article N.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces dédiés au stationnement ne doivent pas être imperméabilisés.

Article N.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

 (cf. listes en annexe au règlement)

Rappel réglementaire relatif au débroussaillage et défrichements

- La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire et prévue, notamment, par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral ; ces derniers l'emportent sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, de plus de **0,5 hectare** et de moins de **25 hectares** devra faire l'objet d'une procédure « au cas par cas » auprès de l'Autorité Environnementale.

Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, égale ou supérieure à **25 hectares** devra faire l'objet d'une évaluation environnementale auprès de l'Autorité Environnementale.

Dans le secteur Nco

- La fonctionnalité des continuités écologiques boisées doit être maintenue ou restaurée par la conservation de boisements d'au minimum **5 hectares** d'un seul tenant relié entre eux par un maillage bocager fonctionnel maintenu ou restauré de type haies, alignements et bosquets d'arbres, sauf impossibilité technique démontrée.

Le défrichement est déconseillé ; si nécessité, le défrichement devra être réalisé entre le **1er septembre et le 31 mars**.

L'entretien et la gestion des espaces boisés est préférentiellement pastorale, et sans pastoralisme, le débroussaillage manuel doit être privilégié. Un calendrier de travaux doit être impérativement respecté afin d'éviter de porter atteinte aux tortues d'Hermann en déplacement : du **15 novembre au 15 mars** sous réserve de risques incendie de forêt, en coupant la végétation à environ **30 cm** du sol.

Les opérations d'entretien des arbres et arbustes, haies, bosquets devront être réalisées entre le **1er septembre et le 31 mars** afin de ne pas perturber les oiseaux.

Sauf impossibilités techniques ou liées à la sécurité des personnes et des biens, les boisements matures et sénescents sont conservés.

Dans le secteur Nrb

- Le défrichement est interdit. Les techniques de débroussaillage utilisées seront non mécaniques. Il est recommandé de gérer les espaces boisés préférentiellement par du pastoralisme.

Un calendrier de travaux doit être impérativement respecté afin d'éviter de porter atteinte aux Tortues d'Hermann en déplacement : du **15 novembre au 15 mars** et du **1er juillet au 31 août** sous réserve de risques incendie de forêt, en coupant la végétation à environ **30 cm** du sol.

Les opérations d'entretien des arbres et arbustes, haies, bosquets devront être réalisées aux mêmes dates.

Sauf impossibilités techniques ou liées à la sécurité des personnes et des biens, les boisements matures et sénescents sont conservés.

Règlementation relative à la préservation des paysages et au maintien de la biodiversité

- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.
- Conformément aux articles L113-1 et R151-31 du code de l'urbanisme, les haies, constituant des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, doivent impérativement être conservées, sauf impossibilité technique démontrée. En cas de destruction, tout linéaire d'arbre supprimé devra être replanté et cette plantation ne devra pas être mono spécifique ; les essences à planter, d'origine locale, devront strictement être adaptées au milieu.
- Est obligatoire le respect d'une couverture végétale permanente composée d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol, d'une largeur définie dans le tableau ci-après, à partir du sommet des berges, ou des axes de talweg pour les vallons secs.

Cette bande végétale permanente ne s'applique pas : aux espaces déjà imperméabilisés ou occupés par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Application de la règle selon la zone ou le secteur			
Zone N	Secteur Np	Secteur Nco	Secteur Nrb
5 mètres	5 mètres	10 mètres	10 mètres

- Les parcelles cultivées en limite de cours d'eau doivent maintenir la ripisylve existante sur une largeur, définie dans le tableau ci-après, à compter des berges.

Application de la règle selon la zone ou le secteur			
Zone N	Secteur Np	Secteur Nco	Secteur Nrb
5 mètres	5 mètres	10 mètres	10 mètres

- Un maillage bocager fonctionnel doit être maintenu ou restauré par la conservation de haies, d'alignements et de bosquets d'arbres existants, sauf impossibilité technique démontrée. En cas d'impossibilité technique démontrée du maintien des éléments existants, des plantations devront être réalisées afin de créer ou de restaurer le maillage en conservant des linéaires et/ou des «pas japonais» arborés distants de moins de **10 mètres** et en lien avec les interfaces « espaces boisés / espaces agricoles ouverts ».

Application de la règle selon la zone ou le secteur			
Zone N	Secteur Np	Secteur Nco	Secteur Nrb
non	non	oui	oui

- Sauf impossibilité technique démontrée ou liée à la sécurité des personnes, les arbres feuillus sénescents et/ou les chablis sont maintenus sur site.

Application de la règle selon la zone ou le secteur			
Zone N	Secteur Np	Secteur Nco	Secteur Nrb
oui	oui	oui	oui

- Les espèces végétales plantées pour constituer une haie doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol. Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. Les haies séparatives constituant des clôtures ne doivent pas être mono spécifiques. Elles sont constituées d'au moins :

Application de la règle selon la zone ou le secteur			
Zone N	Secteur Np	Secteur Nco	Secteur Nrb
2 espèces végétales dont au moins 1 au feuillage persistant	3 espèces végétales dont au moins 1 au feuillage persistant	3 espèces végétales dont au moins 1 au feuillage persistant	3 espèces végétales dont au moins 1 au feuillage persistant

- Les aménagements extérieurs des abords des constructions doivent favoriser le maintien ou l'installation d'une faune et d'une flore diversifiée par le maintien d'espaces végétalisés de pleine terre, la création ou le maintien d'habitats de substitution pour les insectes et la petite faune, tels que pierriers (tas de pierre), murets de pierres sèches, « hôtels à insectes », nichoirs....

Application de la règle selon la zone ou le secteur			
Zone N	Secteur Np	Secteur Nco	Secteur Nrb
non	non	oui	oui

- Les autres espaces libres de construction, doivent préférentiellement être non imperméabilisés. Les revêtements perméables sont par conséquent à favoriser pour les espaces de stationnement et les cheminements.

Application de la règle selon la zone ou le secteur			
Zone N	Secteur Np	Secteur Nco	Secteur Nrb
oui	oui	oui	oui

Haie anti-dérive à visée phytosanitaire

- Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP) et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie anti-dérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que :

sa hauteur soit supérieure à celle de la culture en place ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie phytopharmaceutique ;

sa précocité de végétation assure de limiter la dérive dès les premières applications ;

son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et son absence de trous dans la végétation soit effective ;

sa largeur et sa semi-perméabilité permette de filtrer le maximum de dérive sans la détourner totalement. Cette haie anti-dérive est implantée sur une zone d'une largeur minimum de **5 mètres** sur laquelle les personnes vulnérables ne pourront pas être présentes.

 *Illustrations en annexes au règlement de haies anti-dérive.*

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article N.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.
- L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.
- L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques : le solaire passif est privilégié.
- Pour les extensions des constructions à destination d'habitation et les annexes autorisées à l'article 2 les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

Article N.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Cet article n'est pas réglementé.

STECAL Npv

Caractère du STECAL

(Extraits du rapport de présentation)

*Ce STECAL délimite le site d'implantation de la centrale solaire au sol existante au lieu-dit « **Les Thèmes** ». Il a pour unique vocation d'accueillir les équipements liés à l'exploitation de la centrale photovoltaïque.*

Article Npv.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article Npv.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions générales

Coupes et abattages d'arbres

- Sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux pièces graphiques du règlement, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (*cf. annexe au règlement*).

Conditions particulières

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

Les installations et constructions de toute nature, nécessaires au parc photovoltaïque, à l'exception des constructions à destination d'habitation.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires au parc photovoltaïque.

La reconstruction à l'identique des installations et constructions existantes en cas de sinistre.

Les clôtures.

Le démarrage des travaux de défrichement/abatage et de débroussaillage est à réaliser préférentiellement entre septembre et octobre inclus.

En fin d'exploitation :

- ↳ Le STECAL devra retrouver un caractère naturel ou agricole. Le zonage du document d'urbanisme devra traduire ce caractère.
- ↳ Le cas échéant, un plan simple de gestion pourra réintégrer la parcelle concernée par la centrale photovoltaïque démantelée.

Article Npv.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic et sécurité des usagers.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées auront une chaussée de **4 mètres** minimum.
- Les voies en impasses, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cet espace à aménager doit être au minimum de **200 m²**.

- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Article Npv.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, et correctement dimensionnés selon les prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Électricité, téléphone

Les réseaux de distribution et d'alimentation (électricité, ...) doivent être souterrains. Les réseaux de distribution et d'alimentation concernant le téléphone doivent être dissimulés afin d'être les moins perceptibles dans le paysage. En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article 2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

Citernes

Le STECAL doit être équipé de citernes de défense contre les incendies dimensionnées, et localisées en respectant les préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Var.

Article Npv.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Npv.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions nouvelles, y compris les postes électriques, doivent être implantées à une distance minimale de :

5 mètres par rapport à la limite de plateforme des autres voies existantes ou projetées ;

5 mètres de à la limite de plateforme des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.

Article Npv.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de **5 mètres** de toutes limites séparatives.

Article Npv.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Npv.9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Npv.10 : Hauteur maximale des constructions

☞ Cf. schéma explicatifs en annexes au règlement.

Conditions de mesure de la hauteur autorisée

- La hauteur des installations et des constructions est mesurée du sol naturel ou excavé jusqu'à son point le plus haut.

Hauteur maximale autorisée

- Pour toute construction (hors installations techniques annexes), la hauteur, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne devra pas excéder **4 mètres**.

Article Npv.11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturales traditionnelle ou contemporaine. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Le poste de livraison sera habillé (exemple : bardage bois, murs en pierres) pour optimiser son intégration paysagère.

- Les constructions, quelle que soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être dispensées des dispositions particulières ci-après.

Dispositions particulières

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **2,50 mètres**.
- Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés.

Les barbelés, murs bahuts et brises-vues sont interdits.

- Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables (maille de minimum **15 x 15 cm** en partie basse).

Éclairages

- Seuls les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation du STECAL sont autorisés.
- L'éclairage permanent du site est proscrit. L'éclairage des abords de la zone est proscrit. L'éclairage est préférentiellement fixé en façade des constructions ou orienté vers celles-ci. Les éclairages émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 °** maximum par rapport à la verticale. Seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. L'abat-jour doit être total, le verre plat et non éblouissant. La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de **3 mètres**.

Article Npv.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les stationnements et chemin d'accès dans le site ne doivent pas être imperméabilisés.

Article Npv.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Obligations Légales de Débroussaillage

- La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral. Cette réglementation l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Entretien du site

- L'entretien des Obligations Légales de Débroussaillage en périphérie du STECAL doit être réalisé manuellement.
- Le site doit, préférentiellement, être entretenu par du pastoralisme.

Espèces végétales

 (cf. listes en annexe au règlement)

- Un ensemencement peut être envisagé. Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol. Les espèces allergisantes sont à éviter. Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites
- Les haies utilisées comme clôture ne doivent pas être mono spécifiques et être constituées d'au moins **3** espèces végétales dont au moins **1** au feuillage persistant et **1** espèce mellifère.

Article Npv.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Npv.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas règlementé.

Article Npv.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Cet article n'est pas règlementé.

STECAL Nt

Caractère du STECAL

(Extraits du rapport de présentation)

Ce STECAL délimite des espaces dédiés à des activités touristiques.

⊕ *Le STECAL est soumis au risque d'inondation et de mouvement de terrain.*

Le STECAL se décompose 2 secteurs :

- ⊕ ***STECAL Nt1** : à vocation de camping, préexistant aux abords du Lac : « **Le camping du Lac** ». Ce STECAL est soumis au risque de mouvement de terrain.*
- ⊕ ***STECAL Nt2** : à vocation d'accueil des installations liées au train touristique de « **l'Association du Train touristique du Centre-Var** ».*

Article Nt.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article Nt.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions générales

Risques d'inondation

- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, identifiés aux pièces graphiques du règlement, il convient de se référer à la planche graphique « 4.2.9 Carte des aléas d'inondation » et au document « 4.1.2 annexe au règlement », annexe n°12, qui définit les prescriptions à appliquer.

Cours d'eau

- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction est obligatoire. Cette marge de recul s'applique de part et d'autres des cours d'eau, à partir du sommet des berges ou des axes de talweg pour les vallons secs. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. La largeur de cette marge de recul est de **5 mètres**.

Les canaux

- Les canaux, dont le tracé est cadastré (*cf. pièces graphiques du règlement*), revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Il convient de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien. C'est pourquoi, à l'exclusion des travaux de confortement et/ou de franchissement, les autres travaux et aménagements sont interdits sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain).

Ne sont pas soumis à ces dispositions les interventions réalisées par une ASA ou équivalent.

Zones humides

- Conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité constituant des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes et bleues sur le territoire, doivent impérativement être conservées. D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en Vigueur. Il n'est pas autorisé de les remblayer, de les déblayer, de les drainer, ni de modifier leur fonctionnalité.

Patrimoine

- Pour le patrimoine identifié sur les pièces graphiques du règlement, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions, ainsi que les matériaux et techniques de construction traditionnels.

La réhabilitation du petit patrimoine bâti (cabanons, puits, canaux, etc.) est uniquement réalisée dans les emprises préexistantes, et sous réserve de disposer des accès et dispositifs suffisants, notamment quant à la sécurité incendie.

Mesures de précaution

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

Coupes et abattages d'arbres

- Sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux pièces graphiques du règlement, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (*cf. annexe au règlement*).

Conditions particulières

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

Dans le STECAL Nt1

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning correspondant à l'arrêté préfectoral et strictement situés dans la délimitation du STECAL Nt1 reportée sur les pièces graphiques du règlement.
- Des habitations légères de loisirs, dont l'hébergement touristique insolite de type yourtes, cabanes dans les arbres, roulottes, bulles... ne constituant pas d'habitat permanent et dans la limite du nombre d'emplacements autorisé par arrêté préfectoral.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les activités de restauration limitées à :
1 établissement par camping, et d'une surface maximale de **150 m²** de surface de plancher.
- Les aires de camping-car.
- Les piscines.
- Les bâtiments nécessaires au maintien, au fonctionnement et au développement des activités de camping caravaning (sanitaires, locaux d'accueil, salles de réunion, commerces liés à l'exploitation du terrain, logement de fonction...), sous réserve de respecter l'article 9.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolit depuis moins de 10 ans.
- L'extension de **30%** de la surface de plancher des habitations existantes.
- Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières, s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel.
- Les aires de stationnement comportant des dispositifs permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- Les bassins de rétention, les noues et autres ouvrages liés à la rétention du ruissellement pluvial.
- Les équipements légers de loisirs et aménagements paysagers.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment ceux identifiés dans la liste des emplacements réservés.
- Les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée. De même les articles 5 et 9 ne s'appliquent pas pour les ouvrages de distribution électrique.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'une autorisation préalable qui ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qui ne portent pas atteinte au caractère du site ;
chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser **2 mètres**.

Dans le STECAL Nt2

- Les constructions, ouvrages et locaux techniques, équipements légers de loisirs et aménagements paysagers strictement situés dans la délimitation du STECAL Nt2 reportée sur les pièces graphiques du règlement.

La surface de plancher pour les nouvelles constructions liées à l'activité technique (hangar, entrepôt, atelier) est limitée à **250 m²**.

La surface de plancher pour les nouvelles constructions liées à l'accueil touristique (locaux d'accueils, de stockage, de bureaux) est limitée à **100 m²**.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment ceux identifiés dans la liste des emplacements réservés.
- Les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée. De même les articles 5 et 9 ne s'appliquent pas pour les ouvrages de distribution électrique.

Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'une autorisation préalable qui ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qui ne portent pas atteinte au caractère du site ;

↳ chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser **2 mètres**.

Article Nt.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

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

Dans le STECAL Nt2

- Toute création de nouvel accès direct sur la RD 13 est interdite, sauf regroupement ou amélioration des accès existants.

Voirie

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

Article Nt.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En cas d'impossibilité technique et avérée de raccordement au réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.
- Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de **35 mètres** par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

Assainissement

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent et à condition qu'ils aient une capacité suffisante, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié ou pour une opération soumise à l'article R214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-Service de l'Eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluie et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager :
soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...),
soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toute construction : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassin.

Eaux de piscines

- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières suivantes :
dans le réseau public d'assainissement lorsqu'il existe ;
dans le cas d'un assainissement non collectif, en se conformant à la réglementation en vigueur du SPANC.
- doivent être épurées par les filières habituelles.

- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées et dans les canaux cadastrés (*cf. pièces graphiques du règlement*) et les cours d'eau. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées en milieu naturel après neutralisation du chlore.

Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Défense incendie

- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante...), conformément aux recommandations du Service départemental d'incendie et de secours du Var.

Réseaux de distribution et d'alimentation

- En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article 2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone sont interdits.
- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.

Article Nt.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Nt.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales ;

10 mètres par rapport à la limite de plateforme des autres voies existantes ou projetées ;

1,50 mètre du bord extérieur des et canaux existants ou à créer (*cf. pièces graphiques du règlement*) ;

Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies existantes ou projetées doit être respectée.

Les portails seront implantés en recul de **5 mètres** par rapport à la limite de plateforme des voies publiques existantes ou projetées.

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

Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Article Nt.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.
le cas échéant, à **1,50 mètre** du bord extérieur des canaux existants ou à créer (*cf. pièces graphiques du règlement*).
- Les clôtures sont interdites dans une bande de **5 mètres** de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges.

- Toutefois sont autorisées :
 - les annexes en limites séparatives ;
 - des implantations différentes, en extension des bâtiments existants, qui ne respectent pas la règle citée ci-dessus pourront être autorisées ;
 - des implantations différentes pour les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Nt.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas règlementé.

Article Nt.9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas règlementé.

Article Nt.10 : Hauteur maximale des constructions

 Cf. schéma explicatifs en annexes au règlement.

Conditions de mesure de la hauteur autorisée

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé.

Hauteur maximale autorisée

Dans le STECAL Nt1

- La hauteur des nouvelles constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7,50** mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à **3,50** mètres.
- Ne sont pas soumis à cette règle :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
 - les reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

Dans le STECAL Nt2

- La hauteur des nouvelles constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser :
 - 3,50 mètres** pour les constructions nécessaires à l'accueil touristique ;
 - 7,50 mètres** pour les constructions nécessaires à la fonction d'entrepôt.
- Ne sont pas soumis à cette règle :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
 - les constructions dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Article Nt.11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturales traditionnelle ou contemporaine. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions, quelle que soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être dispensées des dispositions particulières ci-après.

Dispositions particulières

Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les restanques et murs en pierres sèches sont à conserver. Les murs de soutènement apparents sont traités en pierre à l'identique des restanques traditionnelles et limités à **2 mètres** de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à **2 mètres**. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement (exemple module type betoflor) sont interdits.

Clôtures

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **2 mètres**.

Les haies anti-dérive mentionnées à l'article 13 peuvent s'affranchir de cette hauteur.

- Seuls sont autorisés les grillages, accessoirement doublés de haies vives.

Les grillages doivent être à maille large ou comporter des passages pour la petite faune qui seront régulièrement installés (maillage de diamètre supérieur à **10 cm** et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à **10 cm**, et/ou présence de passage à faune régulièrement installés).

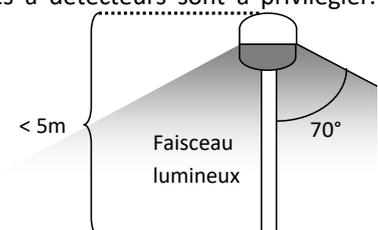
- Les portails doivent impérativement s'harmoniser avec les clôtures.
- Les brises vues sont interdits.
- Les clôtures doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (transparence hydraulique).

Enseignes

- Les enseignes sont soumises à demande d'autorisation spécifique au titre des articles L581-4, L581-8, L581-18 et R581-16 du code de l'environnement. En outre l'accord de l'architecte des bâtiments de France est obligatoire lorsque le projet d'enseigne est situé dans le champ de visibilité d'un monument historique inscrit ou classé.

Éclairages

- Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile). L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mats à l'écart des bâtiments. Les éclairages à détecteurs sont à privilégier. L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. L'éclairage vers le haut est proscrit (non-diffusion de la lumière vers le haut).



- L'éclairage émettra une source lumineuse préférentiellement orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 °** maximum par rapport à la verticale. La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est inférieure à **5 mètres**.

Matériaux et couleurs

- Des formes et matériaux divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).
- Les extensions et les annexes doivent être composées en choisissant des teintes et des matériaux assurant une harmonie et une cohérence avec l'ensemble du bâti ainsi qu'une bonne intégration dans le paysage.
- Les couleurs qui n'existent pas dans la nature avoisinante du bâtiment sont proscrites. Une palette de couleurs est disponible en mairie.
- Les teintes vives seront évitées. Des teintes claires et naturelles seront privilégiées.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.
- Les murs en pierres sèches sont autorisés.

Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

- les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures...). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Inscriptions publicitaires et enseignes

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder **80 centimètres** maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de **20 centimètres** du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à **3 mètres** à compter du niveau de la voie.

Article Nt.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans le STECAL Nt1

- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Il doit être aménagé au minimum une place de stationnement par emplacement (tente, caravane,...).
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Doivent être définies, en fonction du type d'équipement et des besoins y afférent :

des aires de stationnement pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;

des aires de stationnement pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Dans le STECAL Nt2

- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

Article Nt.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

 (cf. listes en annexe au règlement)

Rappel règlementaire relatif au débroussaillage et défrichements

- La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire et prévue, notamment, par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral ; ces derniers l'emportent sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, de plus de **0,5 hectare** et de moins de **25 hectares** devra faire l'objet d'une procédure « au cas par cas » auprès de l'Autorité Environnementale.

- L'entretien et la gestion des espaces boisés est préférentiellement pastorale, et sans pastoralisme, le débroussaillage manuel doit être privilégié. Un calendrier de travaux doit être impérativement respecté afin d'éviter de porter atteinte aux tortues d'Hermann en déplacement : du **15 novembre au 15 mars** sous réserve de risques incendie de forêt, en coupant la végétation à environ **30 cm** du sol.

Règlementation relative à la préservation des paysages et au maintien de la biodiversité

- Les aires de stationnement extérieures d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être plantées d'arbres de hautes tiges (tronc de **1,80 mètre** minimum) et végétalisées.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.
- Conformément aux articles L113-1 et R151-31 du code de l'urbanisme, les haies, constituant des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, doivent impérativement être conservées, sauf impossibilité technique démontrée. En cas de destruction, tout linéaire d'arbre supprimé devra être replanté et cette plantation ne devra pas être mono spécifique ; les essences à planter, d'origine locale, devront strictement être adaptées au milieu.
- Est obligatoire le respect d'une couverture végétale permanente composée d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol, d'une largeur de **5 mètres**, à partir du sommet des berges, ou des axes de talweg pour les vallons secs.

Cette bande végétale permanente ne s'applique pas : aux espaces déjà imperméabilisés ou occupés par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

- Les espèces végétales plantées pour constituer une haie doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol. Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. Les haies séparatives constituant des clôtures ne doivent pas être mono spécifiques. Elles sont constituées d'au moins 2 espèces végétales dont au moins 1 au feuillage persistant.
- Les autres espaces libres de construction, doivent préférentiellement être non imperméabilisés. Les revêtements perméables sont par conséquent à favoriser pour les espaces de stationnement et les cheminements.

Haie anti-dérive à visée phytosanitaire

- Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP) et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie anti-dérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que :

sa hauteur soit supérieure à celle de la culture en place ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie phytopharmaceutique ;

sa précocité de végétation assure de limiter la dérive dès les premières applications ;

son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et son absence de trous dans la végétation soit effective ;

sa largeur et sa semi-perméabilité permette de filtrer le maximum de dérive sans la détourner totalement. Cette haie anti-dérive est implantée sur une zone d'une largeur minimum de **5 mètres** sur laquelle les personnes vulnérables ne pourront pas être présentes.

 *Illustrations en annexes au règlement de haies anti-dérive.*

Article Nt.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Nt.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Nt.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Cet article n'est pas réglementé.