

Pays de la Provence Verte

LA SENSIBILITÉ D'UN VILLAGE
CORRENS
LES VILLAGES, C'EST ENSEMBLE



4.1.1 Règlement, pièce écrite

Révision du PLU approuvée
le 21 janvier 2020

Modification simplifiée n°1 prescrite le
26 novembre 2024

Modification simplifiée n°1 approuvée le
16 septembre 2025

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales.....	3
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones Urbaines	13
Zone Ua	14
Zone Ub	26
Zone Uc.....	36
Zone Ue	46
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones A Urbaniser	54
Zone 1AU	55
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones Agricoles	66
Zone A.....	67
STECAL Ah.....	80
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières.....	89
ZONE N	90
STECAL Nt	101

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

- **document 4.1.2** « annexes au règlement » dans lequel figurent des arrêtés préfectoraux, des schémas explicatifs, un lexique, la doctrine MISEN, la palette chromatique de Correns....
- **document 4.1.3** « prescriptions graphiques réglementaires » qui définit les dispositions applicables aux éléments graphiques identifiés aux plans de zonage
- **documents 4.2** les plans de zonage réglementaires du PLU.
- **document 3** « Orientations d'Aménagement et de Programmation », OAP de la zone 1AU.

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 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 CORRENS (Var).

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 limitées (STECAL) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones. Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement (dispositions générales et dispositions applicables à la zone) ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « documents graphiques » (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 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 documents graphiques

- 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 limitées (STECAL).
- Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs.

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

Article 6 : Les prescriptions graphiques réglementaires

- Les documents graphiques du règlement comportent diverses indications graphiques additionnelles.
- Ces indications sont réglementées dans le document 4.1.3 du PLU : cette pièce du PLU a une valeur réglementaire.

Article 7 : 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.
- 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 8 : 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 ;
 - dans le cas d'une modification de la façade, les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable ;
 - les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application des dispositions du code de l'urbanisme ;
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral relatif au débroussaillage (cf. annexes du règlement, document n°4.1.2 du PLU).
 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

Article 9 : 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 L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

- L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages 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'État détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Article 10 : Régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location

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

Article 11 : Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général

- Les « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés en toutes zones.
- Les « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés en zones A et N, leurs secteurs et STECAL, dès lors :
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux,
 - qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général 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 (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 des zones.

Article 12 : 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 aux annexes du règlement).
- Après approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal, il pourra être institué un droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées sur le PLU du territoire de la commune (cf. « Annexes Générales »).

Article 13 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

- Conformément à l'article R151-31 du code de l'urbanisme, les SUP sont identifiées aux documents graphiques du règlement (documents n°4-2) et listées au sein des annexes générales (documents n°5).
- Les Servitudes d'Utilité Publiques sont transmises par l'Etat.

Article 14 : Zones humides

- Conformément à l'article L211-1 du code de l'environnement, les zones humides, identifiées ou non aux pièces graphiques du PLU, doivent impérativement être conservées et strictement préservées, elles sont inconstructibles et les affouillements, exhaussements de sol et remblais, retournement, drainage, assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édification de clôture sont interdits.
- D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général doivent faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en vigueur.

Article 15 : Conservation des eaux potables et minérales et prélèvement d'eau

- À 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).
- L'article R2224-22, du code général des collectivités territoriales, dispose « tout dispositif de prélèvement dont la réalisation est envisagée pour obtenir de l'eau destinée à un usage domestique est déclaré au Maire de la commune sur le territoire de laquelle cet ouvrage est prévu ».
- L'article L1321-1 du code de la santé publique précise « toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine (...) sous quelque forme que ce soit (...) est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation ».

Article 16 : Conservation des espèces protégées

- Conformément aux dispositions des articles L411-1 et 2 du code de l'environnement, il est rappelé au pétitionnaire que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation.
- Il est demandé de se rapprocher de l'animateur Natura 2000 « Val d'Argens » avant toute intervention sur le milieu naturel (défrichement, entretien des cours d'eau, intervention sur des constructions pouvant être utilisés par des chiroptères...).

Article 17 : Règlements des lotissements autorisés il y a plus de 10 ans

- Conformément aux dispositions de l'article L442-9, « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
- De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.
- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L115-6.

- Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.
- La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.
- La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L442-10. »

Article 18 : 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 nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».
- Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.

Article 19 : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

- L'article L111-23 du code de l'urbanisme dispose : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »
 - En conséquence, sur le territoire de **Correns**, est autorisée la restauration **des cabanons** en zones A et N, dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments (restauration dans les règles de l'art, respect des ouvertures, de la hauteur, et de la destination). Ainsi, ces cabanons pourront être restaurés en conservant leur aspect traditionnel (bois, pierres) et les toitures seront en tuiles ; en revanche, leur changement de destination, ou leur extension, ne sera pas autorisé.
 - Les **cabanons accueillant des gîtes à chiroptères** devront les conserver, tels que les cabanons des Ascroix et des Caounes.
 - En **zone agricole**, la restauration ne devra en aucun cas concurrencer l'activité agricole : les cabanons devront conserver leur vocation originelle (cabane à outils...).

Article 20 : 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 21 : Motifs de 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 22 : Constructions existantes

- 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 (cf. lexique).

Article 23 : Adaptations mineures

- Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "*adaptation mineure*", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :
 - Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3, al 1 du code de l'urbanisme).
 - Elle doit être limitée.
 - Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.
- Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Seules les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Conformément à l'article L152-4 du code de l'urbanisme « *l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre : (...) 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant* ».

Article 24 : Protection du patrimoine archéologique

- L'extrait de la Carte archéologique nationale (cf. annexe au règlement, document 4.1.2 du PLU) reflète l'état de la connaissance au 28/11/2017. Cet extrait ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.
- Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au Préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R523-4).
- En outre, sur la commune de Correns, deux zones de présomption de prescription archéologique ont été définies par arrêté préfectoral n°83045-2003 en date du 05/11/2003. À l'intérieur de ces zones, ce sont tous les dossiers de demande d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, décisions de réalisation de ZAC) qui devront être transmis aux services de la Préfecture de région (**Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'Archéologie, Bâtiment Austerlitz, 21 allée Claude Forbin, CS 80783, 13625 Aix-en-Provence Cedex 1**) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine (livre V, art R523-4 et art R523-6).
- Hors de ces zones, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, art R523-8).
- Hors de ces zones, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le Préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art R523-12).
- En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

Article 25 : 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 annexe au présent règlement.

Article 26 : Le défrichement

- Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, et en fonction des projets nécessitant un défrichement, celui-ci peut être soumis à évaluation environnementale ou à saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas.

Article 27 : Affouillement de sol – Exhaussement de sol

- Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².
- Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1.000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2.000 tonnes (voir définition « carrière »).
- En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R214-1 du code de l'environnement).

Article 28 : Protection contre le bruit des transports terrestres

- Sur le territoire de la commune aucune voie n'est classée bruyante.

Article 29 : Règles parasismiques

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

Article 30 : Défense incendie

- Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin couvert, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.
 - L'arrêté préfectoral est reporté aux annexes au règlement (cf. Document 4.1.2).
 - Le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie intégral est consultable en mairie.
- Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation : le stockage aérien de combustible (fioul gaz bois) est interdit. Le stockage de combustible doit être enterré ou sous abris maçonné.

Article 31 : Haies anti dérive et zones « tampon » au contact des parcelles agricoles

- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place par tout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques (cf. annexes au présent règlement).
- Des espaces « tampons », tels que des haies ou clôture végétalisée de type bocagère, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, extensions d'habitation et créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantées en limites séparatives et fonds de parcelle.

Article 32 : Production d'énergies renouvelables

En application de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables :

- Les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 m² doivent être équipés sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables. Cette obligation ne s'applique pas aux parcs de stationnement extérieurs dont le gestionnaire met en place, sur ces mêmes parcs, des procédés de production d'énergies renouvelables ne requérant pas d'installations d'ombrières, sous réserve que ces procédés permettent une production équivalente d'énergies renouvelables.
- En outre, sont notamment exclus de cette obligation les parcs de stationnement cités par l'article 40 de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.
- Certains bâtiments ou parties de bâtiments doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant pas à l'eau potable, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.
- Sont notamment concernées par cette obligation :
 - Les constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de **500 m² d'emprise au sol**.
 - Les constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de **1 000 m² d'emprise au sol**.
 - Les aires de stationnement associées aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés ci-avant, lorsqu'elles sont prévues par le projet, doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

- Les extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de 500 m², pour les bâtiments mentionnés au 1°, et de plus de 1 000 m², pour les bâtiments mentionnés au 2, ainsi qu'aux aires de stationnement associées précitées lorsqu'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces aires.
- Ces obligations sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et des ombrières créées, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie.
- Cette proportion est au moins de 30 % à compter du 1er juillet 2023, puis de 40 % à compter du 1er juillet 2026, puis de 50 % à compter du 1er juillet 2027.

Article 33 : Les obligations en matière de stationnement

- Les articles L151-30 à L151-37 du code de l'urbanisme relatifs aux obligations en matière de stationnement s'appliquent sur le territoire.

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones Urbaines

Zone Ua

Caractère de la zone

La zone Ua 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'habitations, de commerces et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone comporte des **secteurs Uaj**, secteurs de jardins situés au cœur du village.

La zone comporte un **secteur Uaa** dans lequel la hauteur maximale des constructions est réduite.

La zone Ua est concernée par le risque inondation.

☒ Des dispositions particulières relatives aux règles d'urbanisme sont intégrées dans le règlement écrit du PLU (document 4.1.3) et sur les documents graphiques (plans de zonage) auxquels il convient de se reporter.

Article Ua 1. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - Les constructions à destination de l'industrie.
 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à l'exception de ceux qui sont directement liés à une surface de vente située dans la zone Ua.
 - 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 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 ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.
 - Les antennes relais de radiotéléphonie.

En secteur Uaj :

- Toute construction est interdite, à l'exception des utilisations et occupations du sol mentionnées à l'article Ua 2.

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

- Dans les espaces identifiés aux documents graphiques comme soumis **à un aléa inondation**, se reporter au document 4.1.3 « *prescriptions graphiques réglementaires* ».
- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua 1, respectant le caractère de la zone, et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions à destination de l'artisanat et les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone Ua.
- 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, dans un délai de dix ans, d'un bâtiment régulièrement édifié qui vient à être détruit ou démoli. Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte avérée à la sécurité publique.
- Pour tout projet d'au moins 4 logements, au moins 25% des logements devront :
 - ➡ être à caractère social, (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation),
 - ➡ et représenter au moins 20% de la surface de plancher totale.

Dans les secteurs Uaj, seuls sont autorisés :

- Un seul abri de jardin, d'une hauteur limitée à 2,50 m et d'une emprise au sol de 10 m² maximum, par unité foncière.
- Une seule piscine par unité foncière et par construction à usage d'habitation.
- Les espaces publics et les aires paysagères de stationnement.
- Les voiries et cheminements piétons.
- Les jardins privés, partagés et jardins publics.
- Les terrasses démontables, elles sont soumises à déclaration préalable de travaux.

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 à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

❖ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- 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.

Article Ua 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

❖ Eau potable

- Toute construction, ou installation à destination d'habitations 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 des eaux usées

- Toute construction, ou installation à destination d'habitations 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 est interdite.

❖ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.
- Afin d'éviter la prolifération des moustiques liée aux eaux stagnantes en toitures, ou dans les équipements et constructions, il est recommandé que :
 - Toute terrasse ne doit pas laisser les eaux stagner ; elle doit être plane et disposer d'une pente suffisante pour faire écouler les eaux pluviales.
 - Les coffrets techniques doivent être verticaux et ne pas recueillir de l'eau stagnante.
 - Les regards doivent être étanches et les récupérateurs d'eau doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti insectes, moustiquaires...

❖ 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 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.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites

❖ Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de défense extérieure contre l'incendie seront enterrées ou bien situées dans une construction.
- Sous réserve de l'application de l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine pour des usages domestiques, les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés ;
 - dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

❖ Réseaux de distribution et d'alimentation

- L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée.
- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. doivent être réalisés en souterrains ou crampés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets complètement encastrés dans la maçonnerie.

Article Ua 5. Superficie minimale des terrains constructibles

- 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

- Les constructions doivent être édifiées :
 - Soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
 - Soit en prenant comme alignement le nu des façades existantes.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants:
 - si l'aménagement proposé ne compromet pas l'aspect de l'ensemble de la voie et permet la réalisation de jardins donnant sur la rue.
 - de reconstructions sur emprises préexistantes ;
 - des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
- Pour les constructions ayant une façade sur voie publique :
- Dans une bande de 15 mètres maximum, à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur tous les niveaux.
- Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, est autorisée la construction de bâtiments ne constituant pas de surface de plancher et jouxtant la limite du terrain à condition que :
 - la hauteur à l'égout du toit telle qu'elle est définie à l'article Ua 10 n'excède pas 2,50 mètres ;
 - la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres ;
 - et que la longueur n'excède pas 1/3 des limites séparatives du terrain sans pouvoir dépasser 7 mètres au total.
- Les piscines seront implantées à un minimum de 1 mètre des limites séparatives.
- Dans les autres cas, la distance d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins de 4 mètres. Cette distance est réduite à 1 mètre pour les piscines.
- Des implantations différentes sont admises pour les équipements de service public afin d'en faciliter l'accès ou permettre un aménagement de l'espace public.
- Toute nouvelle construction, installation ou clôture ne peut être implantée à moins de 2 mètres des berges des ruisseaux, et des canaux existants ou à créer.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Ua 9. Emprise au sol des constructions

- Les piscines et leurs plages (surface aménagée aux abords du bassin, autour des margelles) sont autorisées dans la limite de 30m² d'emprise.

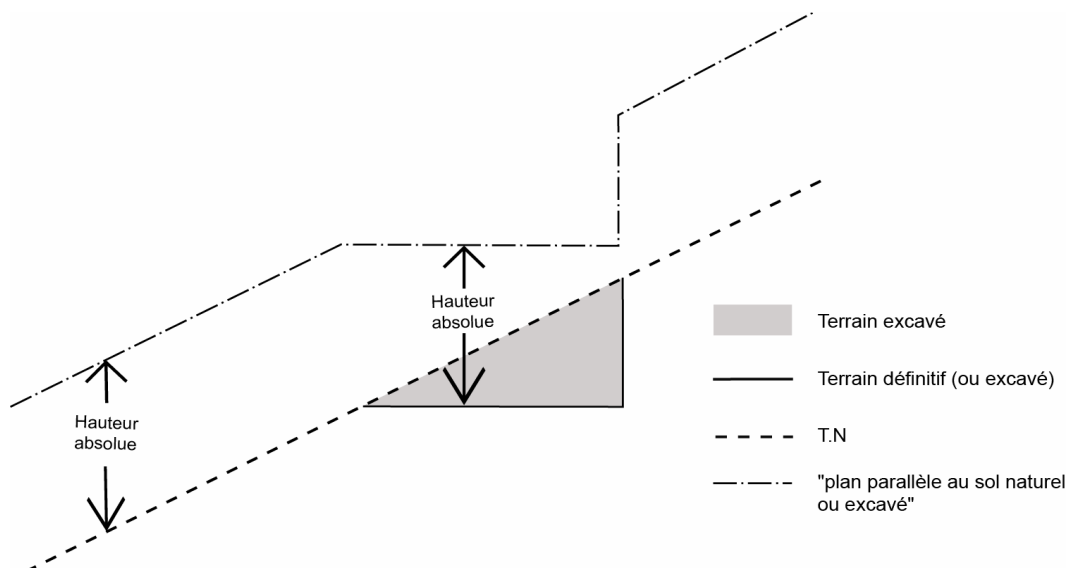
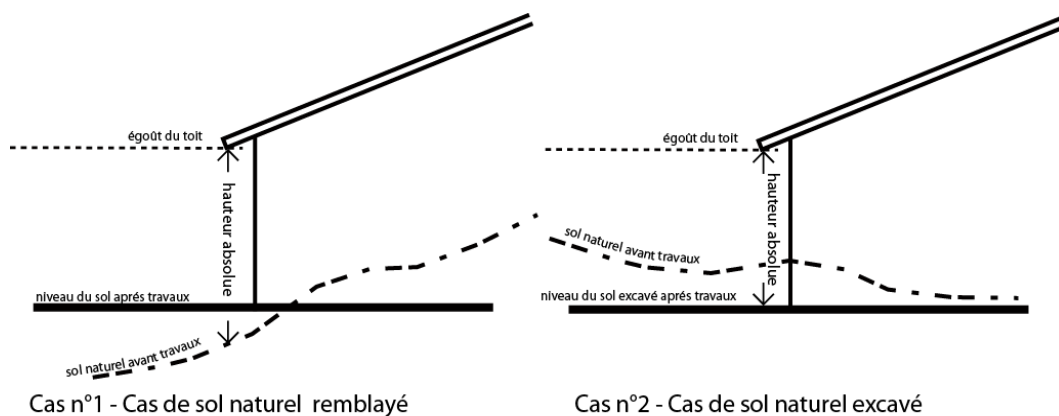
Dans le secteur Uaj :

- Les abris de jardins sont autorisés dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.

Article Ua 10. Hauteur maximale des constructions**❖ Conditions de mesure**

- La hauteur absolue est calculée :
 - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé,
 - après travaux, en cas de sol naturel excavé.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
- La hauteur absolue est égale à la hauteur définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 mètres de longueur, la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.

※ Cf. schéma explicatif du calcul des hauteurs

**❖ Hauteur absolue**

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.
- Pour les bâtiments de l'article Ua7 cités à l'alinéa 2.2, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage et 2,50 mètres de hauteur absolue.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies dans cet article.

Dans le secteur Uaj:

- La hauteur abris de jardins est limitée à 2,50 m à l'égout du toit.

Dans le secteur Uaa:

- La hauteur maximale est limitée à 7 m à l'égout du toit.

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

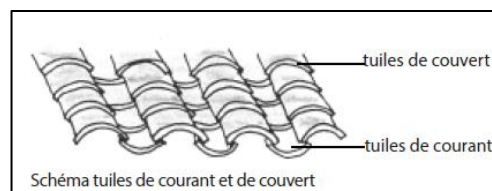
✚ Dispositions générales

- 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

⊗ Toitures

- Les toitures sont simples, à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 27% 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.
- Elles sont réalisées en tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles 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.



⊗ Faîtage

- Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faîtage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants.

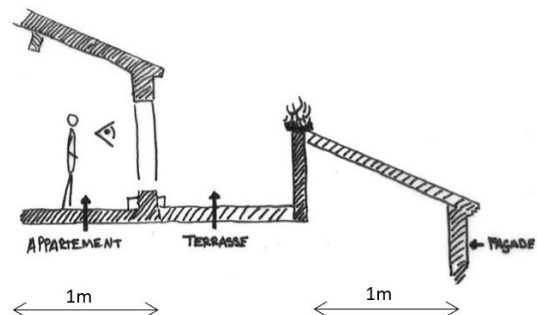
⊗ Débords de la couverture

- 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 crépi de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. La tuile utilisée sera identique à celle de la toiture.

✧ Ouverture en toiture

- Souleillados : une partie est détoiturée pour laisser place à la terrasse

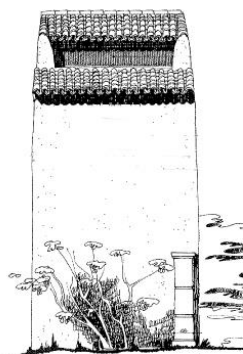
— Les « souleillados » : Ils sont autorisés pour favoriser l'ensoleillement, notamment dans les bâtiments* anciens et pour inciter à la réhabilitation*. Les souleillados sont autorisés s'ils sont inclus dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage. La surface ouverte dans la toiture ne concernera pas plus de 30% de la surface du versant de toiture concerné (cf. schéma) :



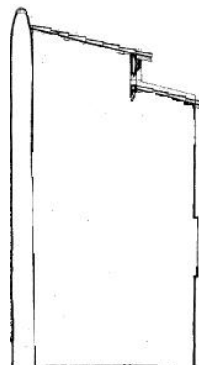
- Les ouvertures (de type fenêtres de toit) sont autorisées en toiture.
- La pose devra être encadrée pour éviter les « velux » de grandes dimensions : dimensions maximales 45 * 55 type châssis tabatière, verrières implantées près du faîtage.

✧ Toitures et terrasses

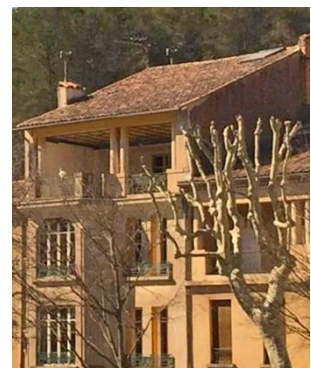
- Sont autorisés les « pigeonniers » ou « colombiers » en tant qu'éléments saillant sur la toiture, avec rampant en amont et en aval, sans détoiturer, à l'abri de la pluie, et en retrait - ou non - par rapport au nu de la façade (cf. schéma ci-contre).



Coupe façade



Coupe en travers



Exemple au nu de la façade

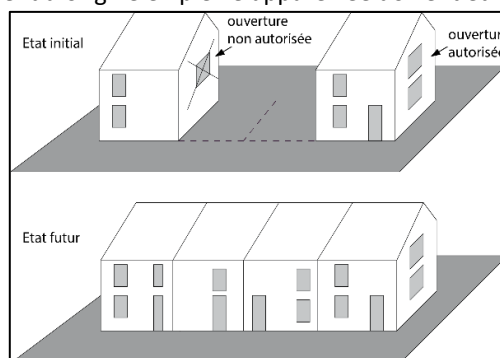
✧ Balcons

- Les balcons sont autorisés sur les voies publiques et privées, s'ils sont implantés à plus de 4,5 mètres de hauteur par rapport à la voie.
- Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies ayant un vis-à-vis inférieur à 4 mètres.
- Les garde corps devront être réalisés selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre-ville.
- La profondeur du balcon devra être de 80 centimètres maximum.

✧ Ouvertures

- Rappel : Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre ancien, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité.
- Exception faite des locaux situés 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.
- En dernier étage, les oculi (œil de bœuf) sont autorisés.
- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.
- La forme des linteaux des portes et fenêtres doit respecter le style ancien.

- Les portes anciennes des maisons du village et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservées.
- Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.
- Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.
- 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) ⇒



✪ Enduits et revêtements

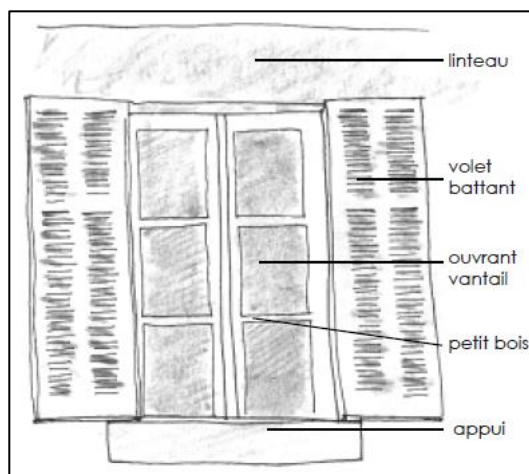
- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit respecter la 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 devront 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.
- Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres, s'ils existent, doivent contraster avec la couleur de la façade.
- L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.

✪ Couleurs

- Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans le village, 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 ne pas les laisser bruts ou vernis.
- Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité.
- Une palette chromatique est reportée aux annexes au règlement (cf. document 4.1.2) et disponible en mairie : elle est à respecter.

✪ Fenêtres, boiseries, volets

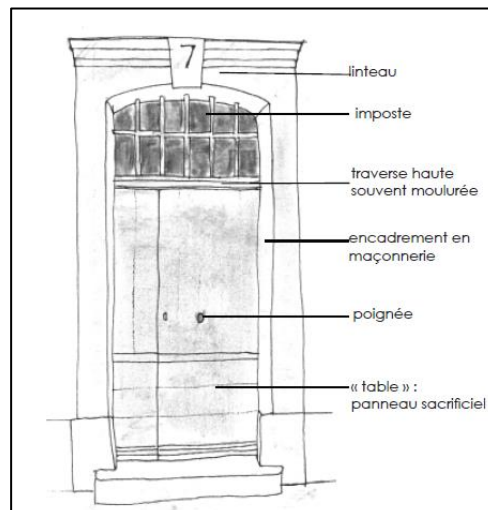
- Fenêtres anciennes :
 - Les barres d'appuis en ferronneries de style sont à conserver ou à restituer.
 - Les encadrements de baies seront conservés, restaurés ou restitués : soit peints au badigeon dans la plupart des cas, soit en relief en pierre ou au stuc mouluré suivant le style architectural.
 - Conserver également les feuillures pour les contrevents.
- Fenêtres et volets des constructions neuves :
 - Les huisseries (fenêtres, porte - fenêtres) seront réalisées de préférence en bois. Le métal ou le PVC sont tolérés, sous réserve de respecter le nuancier.
 - Le bois sera toujours utilisé pour les volets et persiennes.
 - Les menuiseries doivent être peintes suivant le nuancier. Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration.



- 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 éviter, dans la mesure du possible.
- Les volets et portes de garage :
 - 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, dans la mesure du possible.
 - Les portes de garage seront pleines et en bois.

✪ Portes

- 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.
- La forme et la décoration des portes évoluent à chaque époque, mais il faut noter que la porte d'entrée a souvent été conservée au cours des siècles alors que le reste de la façade a été modifié. Donc on évitera son remplacement par une porte industrielle, anonyme ou faussement «stylée». On privilégiera la restauration et le remplacement des boiseries abîmées chaque fois que cela est possible.
- D'ailleurs, la réparation permet souvent pour un coût inférieur au remplacement, le maintien d'une qualité esthétique évidente.
- 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.
- Conserver et restaurer (de préférence à un remplacement) les portes de remise, 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.
- Les encadrements devront être conservés ou restaurés : soit peints au badigeon, soit en relief en pierre suivant les styles architecturaux.
- Conserver, restaurer ou restituer les seuils et les emmarchements en pierre calcaire ou en pierre marbrière, parfois en carrare, suivant les styles et les époques.
- En cas de changement de destination, la structure des portes de remises devra être conservée.



✪ Clôtures

- Les clôtures en limite séparative seront aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou des grillages.
- Les clôtures en limite séparative avec les espaces ou voies publics doivent être constituées par des grilles à barreaux droits ou des murs pleins.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.
- Sauf dans le cas de murs en pierres apparentes, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- La hauteur maximum ne doit pas excéder 1,70 mètre.
- Les clôtures doivent impérativement permettre la libre circulation des eaux : « transparence hydraulique ».
- Tous les brise-vues sont prohibés : panneaux décoratifs, panneaux en béton moulés décoratifs, claustras, textiles, bâches...

✪ Inscriptions publicitaires

- Les inscriptions publicitaires ou commerciales peintes sur les façades sont acceptées sur projet et uniquement après accord de la mairie.

- Les panneaux publicitaires fixés sur les façades sont interdits.
- 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 édifiées à une hauteur supérieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.
- Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects, et éteints après la fermeture. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres à compter du mur de façade.

✱ Les antennes et paraboles

- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics ; elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.
- L'implantation des antennes au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques; les implantations en façade sur rue sont prosrites.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes soient les moins visibles depuis les espaces publics.
- Les paraboles en façade sont interdites mais autorisées en toiture ou au sol, le moins visible depuis l'espace public.

✱ Capteurs et panneaux solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :
 - s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction ou en surimposition de maximum 15 cm parallèlement à la toiture ;
 - s'ils respectent un recul minimal d'implantation de 30 cm depuis l'égout de toit, le faîtage et les rives de toiture ;
 - si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.
- Les tuiles photovoltaïques en teinte terre cuite sont aussi autorisées.



↑ **Autorisé** : Panneaux en surimposition parallèlement à la toiture



Image : Rémi Portier, Piguët SAS

↑ **Autorisé** : Panneaux intégrés, teinte avoisinante à celle des tuiles



↑ **Interdit** : Panneaux en surimposition non parallèlement à la toiture



Image : BISOL

↑ **Autorisé** : Panneaux en surimposition, teinte avoisinante à celle des tuiles

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques par exemple), et sous condition de ne pas occasionner de nuisances sonores. Leur implantation est interdite en façade sur rue sauf s'ils sont encastrés dans le mur et masqués derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, volets en bois, grilles partiellement ajourées, etc.).

✱ Éclairages

- Seuls sont autorisés les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone.

- Les éclairages, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut (*Cf. schéma dans les annexes au règlement*). L'éclairage vers le haut est proscrit.
- La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est inférieure à 5 mètres.
- Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile).
- Les éclairages à détecteurs ou à minuteurs sont à privilégier.
- L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. Les éclairages à privilégier sont : Leds avec une température de couleur ≤ 2700 ° Kelvin, sans UV (moindre impact sur la faune) et une efficacité lumineuse ≥ 70 lumens/Watt.
- L'installation des éclairages est à privilégier sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.
- La pose de luminaires en console sur façades habitées, à proximité des fenêtres, notamment quand celles-ci sont équipées de persiennes, sont à éviter.

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, 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, dans le but de limiter l'artificialisation des sols et de réduire les risques liés au ruissellement pluvial.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée.

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

❖ Prescriptions graphiques

- Les espaces intitulés « structure paysagère à protéger » sont reportés aux documents graphiques 4.2 et réglementés au document 4.1.3.

❖ Végétation à favoriser

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (se référer à la liste consultable en mairie).
- Les espèces allergisantes sont à éviter : consulter le site vegetation-en-ville.org.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (se référer à la liste consultable en mairie).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques, ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée.
- Tout arbre de haute tige (=tronc d'une hauteur supérieur à 180cm) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

❖ Aménagement à réaliser

- 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 d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées. Au minimum 1 arbre pour 4 emplacements de voiture.

- 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 exhaussements de sol sont autorisés sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article Ua 14. Coefficient d'occupation du sol

- 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 le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions sera recherchée.
- Toute construction devra être réalisée en respectant les obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à la condition :
 - d'être intégré de façon harmonieuse à la construction ;
 - d'être le moins visible depuis les espaces publics ;
 - de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

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

La zone Ub représente principalement la première couronne résidentielle, les quartiers d'habitat, périphériques au village.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitations, de commerces et activités de service, de bureaux, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

*La zone comporte un **secteur Ubx** : secteur de la cave coopérative.*

☒ Des dispositions particulières relatives aux règles d'urbanisme sont intégrées dans le règlement écrit du PLU (document 4.1.3) et sur les documents graphiques (plans de zonage) auxquels il convient de se reporter.

Article Ub 1. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - Les constructions à destination de l'industrie et les ICPE, **à l'exception du secteur Ubx.**
 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à l'exception de ceux qui sont directement liés à une surface de vente située dans la zone Ub.
 - 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 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 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 Ub 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :
 - Les constructions à usage d'habitations, leurs extensions et annexes, à conditions de respecter l'ensemble des règles de la zone Ub.
 - Le changement de destination d'une construction existante est autorisé en zone Ub, à condition que la nouvelle destination soit à vocation d'habitations, de gîte ou chambre d'hôtes.
 - Les constructions à destination de l'artisanat et les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone Ub.
 - 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 régulièrement édifié qui vient à être détruit ou démoli est autorisée dans un délai de dix ans. Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte avérée à la sécurité publique.
 - Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Pour tout projet d'au moins 4 logements, au moins 25% des logements devront :
 - ▣ être à caractère social, (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation),
 - ▣ et représenter au moins 20% de la surface de plancher totale.
- En limite de zone boisée, pour toute nouvelle construction (hors annexes) la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié, en application de l'article 30 des Dispositions Générales du présent règlement (titre 1).

Dans le secteur Ubx :

- Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité de la cave coopérative.

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 à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Il doit être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

✦ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- 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.

Article Ub 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

✦ Défense Extérieur Contre l'Incendie (DECI)

- Toute nouvelle construction doit être défendable par un système de DECI.

✦ Eau potable

- Toute construction, ou installation à destination d'habitations 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 des eaux usées

- Toute nouvelle construction, ou installation à destination d'habitations 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 est interdite.

❖ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toutes surfaces imperméabilisées, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.
- Afin d'éviter la prolifération des moustiques liée aux eaux stagnantes en toitures, ou dans les équipements et constructions, il est recommandé que :
 - Toute terrasse ne doit pas laisser les eaux stagner ; elle doit être plane et disposer d'une pente suffisante pour faire écouler les eaux pluviales.
 - Les coffrets techniques doivent être verticaux et ne pas recueillir de l'eau stagnante.
 - Les regards doivent être étanches et les récupérateurs d'eau doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti insectes, moustiquaires...

❖ 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 habituelles.
 - Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées après neutralisation du chlore comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
 - En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.
- Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites**

❖ Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de défense extérieure contre l'incendie seront enterrées ou bien situées dans une construction.
- Sous réserve de l'application de l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine pour des usages domestiques, les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés ;
 - dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

❖ Réseaux de distribution et d'alimentation

- L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée.
- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. doivent être réalisés en souterrains sur les propriétés privées.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets complètement encastrés dans la maçonnerie.

Article Ub 5. Superficie minimale des terrains constructibles

- 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

- Les constructions doivent être édifiées :
 - Soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
 - Soit en prenant comme alignement le nu des façades existantes.
 - Soit à 5 mètres de l'axe des voies publiques existantes ou projetées. Dans ce cas, la bande de recul doit impérativement être plantée.
- Dans tous les cas, les constructions doivent respecter un recul de :
 - 10 mètres de l'axe des routes départementales.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite du domaine public routier, 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 Ub 12.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
 - si l'aménagement proposé ne compromet pas l'aspect de l'ensemble de la voie et permet la réalisation de jardins et d'espaces publics (stationnement, place, aires de jeux...).
 - à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements ;
 - de reconstructions sur emprises préexistantes ;
 - des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ubx :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas.

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

- La distance d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins de **4 mètres**. Cette distance est réduite à 1 mètre pour les piscines.
- Des implantations différentes sont admises :
 - Pour les équipements de service public afin d'en faciliter l'accès ou permettre un aménagement de l'espace public.
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées dans le cadre d'une opération soumise à permis d'aménager ou de permis de construire valant division.
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
 - À l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
 - Aux restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.
- Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **2 mètres** des berges des ruisseaux et des canaux existants ou à créer.

Dans le secteur Ubx :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas.

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

- Toute nouvelle construction est attenante à la construction initiale à destination d'habitations.
- La mitoyenneté des constructions à destination d'habitations est imposée.
- Cette disposition ne s'applique pas pour : les piscines, les annexes à l'habitation (y compris les pool-house et les garages).

Dans le secteur Ubx :

Ces dispositions ne s'appliquent pas.

Article Ub 9. Emprise au sol des constructions

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **50%** de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour : les piscines, les annexes à l'habitation (y compris les pool-house et les garages).
- Les piscines et leurs plages (surface aménagée aux abords du bassin, autour des margelles) sont autorisées dans la limite de 30m² d'emprise.
- L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

Dans le secteur Ubx :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas.

Article Ub 10. Hauteur maximale des constructions

✚ Conditions de mesure

* Cf. schéma explicatif du calcul des hauteurs en annexes au règlement.

- La hauteur absolue est calculée :
 - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé ;
 - après travaux, en cas de sol naturel excavé.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
- La hauteur absolue est égale à la hauteur définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 mètres de longueur, la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.

✚ Hauteur absolue

- La hauteur absolue est égale à la hauteur définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
 - Les constructions ou aménagements des bâtiments publics à usage scolaire, sportif, sanitaire ou hospitalier, ainsi que les cliniques, les équipements d'accueil des personnes âgées et les maisons de retraite, limitées à **9 mètres**.
 - La reconstruction ou la restauration de bâtiment existant et ayant une hauteur supérieure à la hauteur maximale admise sur la zone.
 - Une hauteur plus élevée peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
 - Il est admis qu'un maximum de 20% de l'emprise de la construction puisse comporter 2 mètres de plus que la hauteur maximale autorisée pour des considérations d'aspect architectural et d'intégration dans le site, ainsi que pour les projets réalisés dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Dans le secteur Ubx :

- La cave coopérative conservera la hauteur existante à la date d'approbation du PLU. Les bâtiments annexes à la cave sont limités à 9 mètres.

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

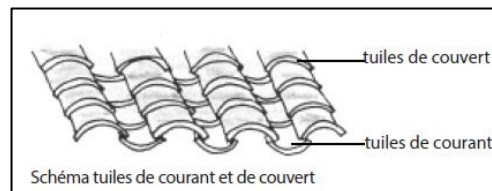
❖ Dispositions générales

- 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.
- Pour les parcelles en bordure de zone boisée, afin de limiter le risque incendie : Clôtures, gouttières et volets en PVC interdits pour les nouvelles constructions.

❖ Dispositions particulières

✧ Toitures

- Les toitures sont simples, à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 27% 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.
- Elles sont réalisées en tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles 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.



✧ Faîtage

- Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faîtage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants.

✧ Ouverture en toiture

- Les ouvertures (de type fenêtres de toit) sont autorisées en toiture.

✧ Enduits et revêtements

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi 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 respecter 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 devront être effectuées de manière identique à l'existant.

✧ Couleurs

- Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,

- Une palette chromatique est reportée aux annexes au règlement (cf. document 4.1.2) et disponible en mairie : elle est à respecter.

✪ Fenêtres, boiseries, volets

- Les menuiseries doivent être peintes suivant le nuancier. Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration.
- Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres.

✪ Clôtures

- Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des grilles à barreaux droits ou des murs pleins.
- Les clôtures en limite séparative avec les espaces ou voies publics doivent être constituées par des grilles à barreaux droits ou des murs pleins.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.
- Sauf dans le cas de murs en pierres apparentes, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures doivent impérativement permettre la libre circulation des eaux : « transparence hydraulique ».
- Tous les brise-vues sont prohibés : panneaux décoratifs, panneaux en béton moulés décoratifs, claustras, textiles, bâches...

✪ Inscriptions publicitaires

- Les inscriptions publicitaires ou commerciales peintes sur les façades et les panneaux publicitaires fixés sur les façades sont interdits.
- 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 et éteints après fermeture. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres 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.

✪ Les antennes et paraboles

- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics ; elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.
- L'implantation des antennes au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques; les implantations en façade sur rue sont proscrites.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes soient les moins visibles depuis les espaces publics.
- Les paraboles en façade sont interdites mais autorisées en toiture ou au sol, le moins visible depuis l'espace public.

✪ Capteurs et panneaux solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :
 - s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction ou en surimposition de maximum 15 cm parallèlement à la toiture ;
 - s'ils respectent un recul minimal d'implantation de 30 cm depuis l'égout de toit, le faîtage et les rives de toiture ;
 - si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

- Les tuiles photovoltaïques en teinte terre cuite sont aussi autorisées.



↑ **Autorisé** : Panneaux en surimposition parallèlement à la toiture



Image : Rémi Portier, Piguët SAS

↑ **Autorisé** : Panneaux intégrés, teinte avoisinante à celle des tuiles



↑ **Interdit** : Panneaux en surimposition non parallèlement à la toiture



Image : BISOL

↑ **Autorisé** : Panneaux en surimposition, teinte avoisinante à celle des tuiles

- Pour les équipements publics et les **bâtiments liés à la cave coopérative**, les panneaux solaires sont autorisés à la seule condition d'être intégrés à l'architecture de la toiture ou en surimposition de maximum 15 cm parallèlement à la toiture.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques par exemple). Leur implantation est interdite en façade sur rue sauf s'ils sont encastrés dans le mur et masqués derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, volets en bois, grilles partiellement ajourées, etc.) et sous condition de ne pas occasionner de nuisances sonores.

✱ Éclairages

- Seuls sont autorisés les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone.
- Les éclairages, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut (Cf. schéma dans les annexes au règlement). L'éclairage vers le haut est proscrit.
- La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est inférieure à 5 mètres.
- Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile).
- Les éclairages à détecteurs ou à minuteurs sont à privilégier.
- L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. Les éclairages à privilégier sont : Leds avec une température de couleur ≤ 2700 ° Kelvin, sans UV (moindre impact sur la faune) et une efficacité lumineuse ≥ 70 lumens/Watt.
- L'installation des éclairages est à privilégier sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.
- La pose de luminaires en console sur façades habitées, à proximité des fenêtres, notamment quand celles-ci sont équipées de persiennes, sont à éviter.

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

✱ Caractéristiques des 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. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité, dans le but de limiter l'artificialisation des sols et de réduire les risques liés au ruissellement pluvial.
- Dans le cas d'aménagement d'équipements publics : Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries

❖ Nombre de place de stationnement à créer

- Il doit être aménagé pour les constructions à usage d'habitations (à l'exception de celles définies à l'alinéa suivant) :
- Une place minimum par logement.
- Les extensions de logement inférieures à 50 m² de surface de plancher ne sont pas soumises à l'obligation de création de stationnement.
- Il doit être aménagé pour les ensembles de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état:
- Une place par logement.
- Les transformations ou améliorations de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état sont dispensés d'aire de stationnement.
- Il doit être aménagé pour les hôtels, une place de stationnement par chambre.
- Il doit être aménagé pour les restaurants et salles de réception, une place de stationnement pour 10 m² de surface utile de salle de restauration ou de réception.
- Il doit être aménagé pour les autres constructions (ateliers, commerce, service, bureau...), 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- 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 ou à participer à l'aménagement d'une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

Dans le secteur Ubx :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas.

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

❖ Prescriptions graphiques :

- Les espaces intitulés « structure paysagère à protéger » sont reportés aux documents graphiques 4.2 et réglementés au document 4.1.3.

❖ Pourcentage d'espaces non imperméabilisés :

- Pour les nouvelles constructions, le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **30 %** du terrain. Ces espaces non imperméabilisés doivent être aménagés de façon à permettre l'infiltration des eaux pluviales, et une partie doit être végétalisée. 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.

❖ Végétation à favoriser

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (se référer à la liste consultable en mairie).
- Les espèces allergisantes sont à éviter : consulter le site vegetation-en-ville.org
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (se référer à la liste consultable en mairie).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée.
- Tout arbre de haute tige (=tronc d'une hauteur supérieur à 180 cm) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les parcelles en bordure de zone boisée, afin de prendre en compte le risque incendie :

- tout linéaire de combustible (haie pénétrante) dans un rayon de 10 mètres autour de l'habitation est interdit.
- Tout arbre de haute tige à moins de 3 mètres de l'habitation et tout bouquet d'arbre (+ de 3) dans un rayon de 10 mètres autour de l'habitation, sont interdits.
- Une distance de plus de 3 mètres entre les houppiers des arbres préexistants doit être maintenue. L'élagage des arbres (afin que les branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,50 m) doit être prévu.
- Les Obligations Légales de Débroussaillage de 50 mètres autour des constructions est à respecter, en supprimant les arbustes en sous-étage des arbres maintenus.

❖ Aménagement à réaliser :

- 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 d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées. Au minimum 1 arbre pour 4 emplacements de voiture.
- 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 exhaussements de sol sont autorisés sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dans le secteur Ubx :

- Les 30% d'espaces libres ne sont pas imposés.

Article Ub 14. Coefficient d'occupation du sol

- 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

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions sera recherchée.
- Toute construction devra être réalisée en respectant les obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à la condition sine qua non d'être intégré de façon harmonieuse à la construction, d'être le moins visible depuis les espaces publics et à ne pas présenter de nuisances pour le voisinage.

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 Uc

Caractère de la zone

La zone Uc représente principalement la seconde couronne résidentielle, les quartiers d'habitat aux Aires, aux Ascroix et Angognes.

Cette zone a prioritairement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitations. Exceptionnellement, peuvent être autorisées des activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La zone comporte un secteur Uca : troisième couronne résidentielle, secteur d'habitat non raccordé à l'assainissement collectif.

☒ Des dispositions particulières relatives aux règles d'urbanisme sont intégrées dans le règlement écrit du PLU (document 4.1.3) et sur les documents graphiques (plans de zonage) auxquels il convient de se reporter.

Article Uc.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - Les constructions à vocation commerciale.
 - Les constructions à destination de l'industrie et les ICPE.
 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts.
 - 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 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 ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.

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

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uc 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :
 - Les constructions à usage d'habitations, leurs extensions et annexes, à conditions de respecter l'ensemble des règles de la zone Uc.
 - Le changement de destination d'une construction existante est autorisé en zone Uc, à condition que la nouvelle destination soit à vocation d'habitations, de gîte ou chambre d'hôtes.
 - Les constructions à destination de l'artisanat et les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone Uc.
 - 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 régulièrement édifié qui vient à être détruit ou démoli est autorisée dans un délai de dix ans. Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte avérée à la sécurité publique.

- Pour tout projet d'au moins 4 logements, au moins 25% des logements devront :
 - être à caractère social, (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation),
 - et représenter au moins 20% de la surface de plancher totale.
- En limite de zone boisée, pour toute nouvelle construction (hors annexes) la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié, en application de l'article 30 des Dispositions Générales du présent règlement (titre 1).

Article Uc.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.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

❖ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- 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.

Article Uc.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

❖ Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

- Toute nouvelle construction doit être défendable par un système de DECI.

❖ Eau potable

- En zone Uc, et secteur Uca, toute construction, ou installation à destination d'habitations 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 des eaux usées

- Toute nouvelle construction, ou installation à destination d'habitations 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 est interdite.

Dans le secteur Uca :

- En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est 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.
- En cas de terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire ou d'aménager, le dispositif d'assainissement non collectif devra rester rattaché au bâti préexistant sur l'unité foncière.
- 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 et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.
- Afin d'éviter la prolifération des moustiques liée aux eaux stagnantes en toitures, ou dans les équipements et constructions, il est recommandé que :
 - Toute terrasse ne doit pas laisser les eaux stagner ; elle doit être plane et disposer d'une pente suffisante pour faire écouler les eaux pluviales.
 - Les coffrets techniques doivent être verticaux et ne pas recueillir de l'eau stagnante.
 - Les regards doivent être étanches et les récupérateurs d'eau doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti insectes, moustiquaires...

❖ 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 habituelles.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées après neutralisation du chlore comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites

❖ Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de défense extérieure contre l'incendie seront enterrées ou bien situées dans une construction.
- Sous réserve de l'application de l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine pour des usages domestiques, les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés ;

- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

❖ Réseaux de distribution et d'alimentation

- L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée.
- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. doivent être réalisés en souterrains sur les propriétés privées.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets complètement encastrés dans la maçonnerie.

Article Uc.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- Les constructions doivent être édifiées :
 - Soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
 - Soit en prenant comme alignement le nu des façades existantes.
 - Soit à 5 mètres de l'axe des voies publiques existantes ou projetées. Dans ce cas, la bande de recul doit impérativement être plantée.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite du domaine public routier, 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 Ub 12.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
 - si l'aménagement proposé ne compromet pas l'aspect de l'ensemble de la voie et permet la réalisation de jardins et d'espaces publics (stationnement, place, aires de jeux ...).
 - à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements ;
 - de reconstructions sur emprises préexistantes ;
 - des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La distance d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins à 4 mètres. Cette distance est réduite à 1 mètre pour les piscines.
- Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de 2 mètres des berges des ruisseaux et des canaux existants ou à créer.
- Des implantations différentes sont admises :
 - Pour les équipements de service public afin d'en faciliter l'accès ou permettre un aménagement de l'espace public.
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées dans le cadre d'une opération soumise à permis d'aménager ou de permis de construire valant division.
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
 - Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
 - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.

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

- Toute nouvelle construction est attenante à la construction initiale à usage d'habitation.
- La mitoyenneté des constructions à usage d'habitation est imposée.
- Cette disposition ne s'applique pas pour : les piscines, les annexes à l'habitation (y compris les pool-house et les garages).

Article Uc.9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **30%** de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour : les piscines, les annexes à l'habitation (y compris les pool-house et les garages).
- Les piscines et leurs plages (surface aménagée aux abords du bassin, autour des margelles) sont autorisées dans la limite de 40m² d'emprise.
- L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

Article Uc.10 : Hauteur maximale des constructions

✚ Conditions de mesure

* Cf. schéma explicatif du calcul des hauteurs en annexes au règlement.

- La hauteur absolue est calculée :
 - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé,
 - après travaux, en cas de sol naturel excavé.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
- La hauteur absolue est égale à la hauteur définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 mètres de longueur, la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.

✚ Hauteur absolue

- La hauteur absolue est égale à la hauteur définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur des constructions est limitée à 7mètres.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
 - Les constructions ou aménagements des bâtiments publics à usage scolaire, sportifs, sanitaire ou hospitalier, ainsi que les cliniques, les équipements d'accueil des personnes âgées et les maisons de retraite, limitées à 9 mètres.
 - La reconstruction ou la restauration de bâtiment existant et ayant une hauteur supérieure à la hauteur maximale admise sur la zone.
 - Une hauteur plus élevée peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
 - Il est admis qu'un maximum de 20% de l'emprise de la construction puisse comporter 2 mètres de plus que la hauteur maximale autorisée pour des considérations d'aspect architectural et d'intégration dans le site, ainsi que pour les projets réalisés dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Article Uc.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.
- Pour les parcelles en bordure de zone boisée, afin de limiter le risque incendie : Clôtures, gouttières et volets en PVC interdits pour les nouvelles constructions.

✚ Dispositions particulières

✪ Toitures

- Les toitures sont simples, à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 27% 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.

✪ Couleurs

- Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
- Une palette chromatique est reportée aux annexes au règlement (cf. document 4.1.2) et disponible en mairie : elle est à respecter.

✪ Fenêtres, boiseries, volets

- Les menuiseries doivent être peintes suivant le nuancier. Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration.
- Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres.

✪ Clôtures

- Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des grilles à barreaux droits ou des murs pleins.
- Les clôtures en limite séparative avec les espaces ou voies publics doivent être constituées par des grilles à barreaux droits ou des murs pleins.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.
- Sauf dans le cas de murs en pierres apparentes, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures doivent impérativement permettre la libre circulation des eaux : « transparence hydraulique ».
- Tous les brise-vues sont prohibés : panneaux décoratifs, panneaux en béton moulés décoratifs, claustras, textiles, bâches...

✪ Inscriptions publicitaires

- Les inscriptions publicitaires peintes sur les façades et les panneaux publicitaires fixés sur les façades sont interdits.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres 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.

✧ Les antennes et paraboles

- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics ; elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.
- L'implantation des antennes au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques; les implantations en façade sur rue sont proscrites.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes soient les moins visibles depuis les espaces publics.
- Les paraboles en façade sont interdites mais autorisées en toiture ou au sol, le moins visible depuis l'espace public.

✧ Capteurs et panneaux solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés uniquement en toiture et sous conditions cumulatives :
 - s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction ou en surimposition de maximum 15 cm parallèlement à la toiture ;
 - s'ils respectent un recul minimal d'implantation de 30 cm depuis l'égout de toit, le faîtage et les rives de toiture ;
 - si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.
- Les tuiles photovoltaïques en teinte terre cuite sont aussi autorisées.



↑ **Autorisé** : Panneaux en surimposition parallèlement à la toiture



Image : Rémi Portier, Piguët SAS

↑ **Autorisé** : Panneaux intégrés, teinte avoisinante à celle des tuiles



↑ **Interdit** : Panneaux en surimposition non parallèlement à la toiture



Image : BISOL

↑ **Autorisé** : Panneaux en surimposition, teinte avoisinante à celle des tuiles

- Pour les équipements publics, les panneaux solaires sont autorisés à la seule condition d'être intégrée à l'architecture de la toiture ou en surimposition de maximum 15 cm parallèlement à la toiture.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques par exemple). Leur implantation est interdite en façade sur rue sauf s'ils sont encastrés dans le mur et masqués derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, volets en bois, grilles partiellement ajourées, etc.) et sous condition de ne pas occasionner de nuisances sonores.

✧ Éclairages

- Seuls sont autorisés les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone.
- Les éclairages, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut (Cf. schéma dans les annexes au règlement). L'éclairage vers le haut est proscrit.
- La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est inférieure à 5 mètres.
- Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile).
- Les éclairages à détecteurs ou à minuteurs sont à privilégier.

- L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. Les éclairages à privilégier sont : Leds avec une température de couleur ≤ 2700 ° Kelvin, sans UV (moindre impact sur la faune) et une efficacité lumineuse ≥ 70 lumens/Watt.
- L'installation des éclairages est à privilégier sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.
- La pose de luminaires en console sur façades habitées, à proximité des fenêtres, notamment quand celles-ci sont équipées de persiennes, sont à éviter.

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

❖ Caractéristiques des 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. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité, dans le but de limiter l'artificialisation des sols et de réduire les risques liés au ruissellement pluvial.
- Dans le cas d'aménagement d'équipements publics : les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries

❖ Nombre de place de stationnement à créer

- Il doit être aménagé pour les constructions à destination d'habitations (à l'exception de celles définies à l'alinéa suivant) :
 - Une place minimum par logement.
 - ➡ Les extensions de logement inférieures à 50 m² de surface de plancher ne sont pas soumises à l'obligation de création de stationnement.
- Il doit être aménagé pour les ensembles de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état:
 - 1 place par logement.
 - ➡ Les transformations ou améliorations de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état sont dispensés d'aire de stationnement.
- Il doit être aménagé pour les hôtels, une place de stationnement par chambre.
- Il doit être aménagé pour les restaurants et salles de réception, une place de stationnement pour 10 m² de surface utile de salle de restauration ou de réception.
- Il doit être aménagé pour les autres constructions (ateliers, commerce, service, bureau...), 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- 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 ou à participer à l'aménagement d'une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

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

❖ Pourcentage d'espaces non imperméabilisés :

- Pour les nouvelles constructions, le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **50 %** du terrain pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et une partie doit être végétalisée. 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.

❖ Végétation à favoriser

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (se référer à la liste consultable en mairie).
- Les espèces allergisantes sont à éviter : consulter le site vegetation-en-ville.org
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (se référer à la liste consultable en mairie).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée.
- Tout arbre de haute tige (= tronc d'une hauteur supérieur à 180 cm) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les parcelles en bordure de zone boisée, afin de prendre en compte le risque incendie :
 - tout linéaire de combustible (haie pénétrante) dans un rayon de 10 mètres autour de l'habitation est interdit.
 - Tout arbre de haute tige à moins de 3 mètres de l'habitation et tout bouquet d'arbre (+ de 3) dans un rayon de 10 mètres autour de l'habitation, sont interdits.
 - Une distance de plus de 3 mètres entre les houppiers des arbres préexistants doit être maintenue. L'élagage des arbres (afin que les branches ne trouvent à une hauteur minimale de 2,50 m) doit être prévu.
 - Les Obligations Légales de Débroussaillage de 50 mètres autour des constructions est à respecter, en supprimant les arbustes en sous-étage des arbres maintenus.

❖ Aménagement à réaliser

- 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 d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées. Au minimum 1 arbre pour 4 emplacements de voiture.
- 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 exhaussements de sol sont autorisés sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article Uc.14 : Coefficient d'occupation du sol

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

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

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions sera recherchée.
- Toute construction devra être réalisée en respectant les obligations en matière de performance énergétique en vigueur, y compris lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à la condition d'être intégré de façon harmonieuse à la construction, d'être le moins visible depuis les espaces publics et de ne pas présenter de nuisances pour le voisinage.

Article Uc.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

La zone Ue représente principalement la délimitation d'une zone artisanale et industrielle, notamment liée aux activités agricoles et agroalimentaires.

Cette zone est destinée à recevoir essentiellement des activités économiques (constructions à usage de bureaux, commerces, entrepôts, artisanats, industries, installations classées pour la protection de l'environnement).

☒ Des dispositions particulières relatives aux règles d'urbanisme sont intégrées dans le règlement écrit du PLU (document 4.1.3) et sur les documents graphiques (plans de zonage) auxquels il convient de se reporter.

Article Ue.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- Sont admises les occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :
 - Les constructions à destination de bureaux, d'entrepôt, d'artisanat, d'industrie, d'installations classées pour la protection de l'environnement.
 - Les constructions à destination de commerce sont autorisées sous conditions cumulatives :
 - ↳ Que l'activité commerciale soit liée à une activité artisanale ou industrielle installée en zone Ue.
 - ↳ Que les locaux destinés à l'activité commerciale soient intégrés dans le volume de la construction principale.
 - ↳ Que la surface de plancher destinée à l'activité commerciale n'excède pas **20%** de la surface de plancher totale de la construction.
 - Les aires de lavage et de remplissage, destinées aux engins et matériels agricoles.
 - Les aires de stationnement qui sont liées aux activités présentes dans la zone, ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - En limite de zone boisée, pour toute nouvelle construction (hors annexes) la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié, en application de l'article 30 des Dispositions Générales du présent règlement (titre 1).

Article Ue.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.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.

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

❖ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- 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 Ue.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

❖ Défense Extérieur Contre l'Incendie (DECI)

- Toute nouvelle construction doit être défendable par un système de DECI.

❖ Eau potable

- Toute construction, ou installation à destination d'habitations 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 des eaux usées

- Toute construction, ou installation à destination d'habitations 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 est interdite.

❖ Eaux industrielles

- L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être précédée d'un traitement approprié à leur nature et doivent être évacuées conformément aux normes en vigueur.
- L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peut être subordonnée à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi un prétraitement approprié les conduisant au réseau public d'assainissement.

❖ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.
- Afin d'éviter la prolifération des moustiques liée aux eaux stagnantes en toitures, ou dans les équipements et constructions, il est recommandé que :
 - Toute terrasse ne doit pas laisser les eaux stagner ; elle doit être plane et disposer d'une pente suffisante pour faire écouler les eaux pluviales.
 - Les coffrets techniques doivent être verticaux et ne pas recueillir de l'eau stagnante.
 - Les regards doivent être étanches et les récupérateurs d'eau doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti insectes, moustiquaires...

❖ Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de défense extérieure contre l'incendie seront enterrées ou bien situées dans une construction.
- Sous réserve de l'application de l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine pour des usages domestiques, les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés ;
 - dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

❖ Réseaux de distribution et d'alimentation

- L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée.
- Les réseaux privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. doivent être réalisés en souterrains sur les propriétés privées.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets complètement encastrés dans la maçonnerie.

Article Ue.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- 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

- Les constructions devront respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la route départementale, et de 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Une implantation différente peut être admise dans le cas de restauration ou de reconstruction après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite du domaine public routier, 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 Ue 12.

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

- Les constructions devront respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Une implantation différente peut être admise dans le cas de restauration ou de reconstruction après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.
- Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de 2 mètres des berges des ruisseaux et des canaux existants ou à créer.

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

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
- L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article Ue.10 : Hauteur maximale des constructions

❖ Conditions de mesure

※ Cf. schéma explicatif du calcul des hauteurs en annexes au règlement.

- La hauteur absolue est calculée :
 - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé,
 - après travaux, en cas de sol naturel excavé.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
- La hauteur absolue est égale à la hauteur définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 mètres de longueur, la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.

❖ Hauteur absolue

- La hauteur absolue est égale à la hauteur définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - Les bâtiments dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente,
 - Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à 7 mètres.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
 - La reconstruction ou la restauration de bâtiment existant et ayant une hauteur supérieure à la hauteur maximale admise sur la zone.

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

✚ Dispositions générales

- Les nouvelles 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

✚ 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.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

✚ Façades

- Les bardages doivent être horizontaux.

✚ Couleurs

- Les couleurs doivent être choisies parmi la palette chromatique qui est reportée aux annexes du règlement (cf. document 4.1.2) et disponible en Mairie.

✚ Stockage de matériaux

- Les stockages extérieurs devront être réalisés en fond de parcelle.

✚ Clôtures

- La hauteur maximum ne doit pas excéder 2 mètres.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.
- Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des grilles à barreaux droits ou des murs pleins.
- Les clôtures en limite de voies publiques doivent être constituées par des grilles, grillages, haies vives ou murets de 60 cm maximum surmontés de grilles ou grillages.
- Sauf dans le cas de murs en pierres apparentes, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Les clôtures doivent impérativement permettre la libre circulation des eaux : « transparence hydraulique ».
- Tous les brise-vues sont prohibés : panneaux décoratifs, panneaux en béton moulés décoratifs, claustras, textiles, bâches...

✚ Inscriptions publicitaires

- Les inscriptions publicitaires ou commerciales peintes sur les façades et les panneaux publicitaires fixés sur les façades sont interdits.
- 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. Dans tous les cas, les éclairages doivent être éteints à la fermeture.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres 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.

⊗ Les antennes et paraboles

- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics ; elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit, sauf en cas de toiture terrasse.
- L'implantation des antennes au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques ; les implantations en façade sur rue sont prosrites.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes soient les moins visibles depuis les espaces publics.
- Les paraboles en façade sont interdites mais autorisées en toiture ou au sol, le moins visible depuis l'espace public.

⊗ Capteurs et panneaux solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions :
 - d'être intégrés à l'architecture de la construction ou en surimposition de maximum 15 cm parallèlement à la toiture ;
 - s'ils respectent un recul minimal d'implantation de 30 cm depuis l'égout de toit, le faîtage et les rives de toiture ;
- Les tuiles photovoltaïques en teinte terre cuite sont aussi autorisées.



↑ **Autorisé** : Panneaux en surimposition parallèlement à la toiture



Image : Rémi Portier, Piguët SAS

↑ **Autorisé** : Panneaux intégrés, teinte avoisinante à celle des tuiles



↑ **Interdit** : Panneaux en surimposition non parallèlement à la toiture



Image : BISOL

↑ **Autorisé** : Panneaux en surimposition, teinte avoisinante à celle des tuiles

- Les ombrières photovoltaïques sont autorisées sur les espaces dédiés au stationnement.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques par exemple). Leur implantation est interdite en façade sur rue sauf s'ils sont encastrés dans le mur et masqués derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, volets en bois, grilles partiellement ajourées, etc.) et sous condition de ne pas occasionner de nuisances sonores.

⊗ Éclairages

- Seuls sont autorisés les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone.
- Les éclairages, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut (Cf. schéma dans les annexes au règlement)).
- L'éclairage vers le haut est prosrit.

- La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est inférieure à 5 mètres.
- Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile).
- Les éclairages à détecteurs ou à minuteurs sont à privilégier.
- L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. Les éclairages à privilégier sont : Leds avec une température de couleur $\leq 2700^\circ$ Kelvin, sans UV (moindre impact sur la faune) et une efficacité lumineuse ≥ 70 lumens/Watt.
- L'installation des éclairages est à privilégier sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.

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

❖ Caractéristiques des 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.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité, dans le but de limiter l'artificialisation des sols et de réduire les risques liés au ruissellement pluvial.
- Dans le cas d'aménagement d'équipements publics : Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries
- Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées, en dehors des voies de circulation :
 - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;
 - pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

❖ Nombre de place de stationnement à créer

- Il doit être aménagé pour les constructions à destination de bureaux et de services du secteur tertiaire :
 - 1 place de stationnement ou de garage pour 20 m² de surface de plancher.
- Il doit être aménagé pour les commerces alimentaires ou non alimentaires :
 - 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- Il doit être aménagé pour les autres activités :
 - les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle et des salariés.

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

❖ Pourcentage d'espaces non imperméabilisés

- Pour les nouvelles constructions, le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **30 %** du terrain. Ces espaces non imperméabilisés doivent être aménagés de façon à permettre l'infiltration des eaux pluviales, et une partie doit être végétalisée. 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.

❖ Végétation à favoriser

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (se référer à la liste consultable en mairie).
- Les espèces allergisantes sont à éviter : consulter le site vegetation-en-ville.org
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont prosrites (se référer à la liste consultable en mairie).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée.

- Tout arbre de haute tige (=tronc d'une hauteur supérieur à 180cm) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.

✚ Aménagement à réaliser

- Le plan de masse à fournir lors du permis de construire devra être accompagné d'un plan de plantations précisant les différentes essences et le traitement paysager envisagé.
- 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 d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées. Au minimum 1 arbre pour 4 emplacements de voiture.
- 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 espaces libres intérieurs, et notamment les marges de recul doivent être aménagés en espaces verts plantés, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article Ue.14 : Coefficient d'occupation du sol

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

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions sera recherchée.
- Toute construction devra être réalisée en respectant les obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à la condition sine qua non d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction, d'être le moins visible depuis les espaces publics et à ne pas présenter de nuisances pour le voisinage.

Article Ue.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 d'activités.

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

Zone 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU représente l'extension du village de Correns réalisée sous forme de greffe villageoise dans les quartiers du Béal et de l'Eyguette. Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitations, de commerces et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

☒ **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** viennent compléter le présent règlement de la zone 1AU : ces OAP définissent les prescriptions urbaines paysagères et architecturales qui s'imposeront aux projets d'aménagement des espaces publics et aux projets de constructions (document n°3 du PLU).

☒ Des dispositions particulières relatives aux règles d'urbanisme sont intégrées dans le règlement écrit du PLU (document n° 4.1.3 du PLU) et sur les documents graphiques (plans de zonage) auxquels il convient de se reporter.

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

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - Les constructions à destination de l'industrie.
 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à l'exception de ceux qui sont directement liés à une surface de vente située dans la zone 1AU.
 - 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 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 ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.
 - Les antennes relais de radiotéléphonie.

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

- Toute nouvelle construction à destination d'habitations, commerces, services, équipements publics ou toute autre activité devra être compatible avec l'OAP. Cette OAP définit notamment :
 - Les conditions d'implantation des constructions (polygones d'implantation, emprise au sol...)
 - Les hauteurs autorisées par gabarit.
 - Les intentions de voirie.
 - Les intentions de cheminements piétons.
 - Les espaces libres de toute construction dédiés aux jardins et/ou au stationnement.
 - Les annexes autorisées.
 - Les dispositions relatives à l'intégration des clôtures.
 - Les murets à protéger...

- Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :
 - Les constructions à destination de l'artisanat et les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone 1AU.
 - 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 régulièrement édifié qui vient à être détruit ou démoli est autorisée dans un délai de dix ans. Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte avérée à la sécurité publique.
 - Pour tout projet d'au moins 4 logements, au moins 25% des logements devront :
 - ➡ être à caractère social, (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation),
 - ➡ et représenter au moins 20% de la surface de plancher totale.
 - La sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié, en application de l'article 30 des Dispositions Générales du présent règlement (titre 1).

Article 1AU.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.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

❖ Voirie

※ *L'OAP identifie des intentions de voirie nouvelle : l'implantation des futures constructions doit en tenir compte.*

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- 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.

Article 1AU.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

❖ Défense Extérieur Contre l'Incendie (DECI)

- Toute nouvelle construction doit être défendable par un système de DECI.

❖ Eau potable

- Toute construction, ou installation à destination d'habitations 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 des eaux usées

- Toute nouvelle construction, ou installation à destination d'habitations 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 prétraitement 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 toutes surfaces imperméabilisées, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.
- Afin d'éviter la prolifération des moustiques liée aux eaux stagnantes en toitures, ou dans les équipements et constructions, il est recommandé que :
 - Toute terrasse ne doit pas laisser les eaux stagner ; elle doit être plane et disposer d'une pente suffisante pour faire écouler les eaux pluviales.
 - Les coffrets techniques doivent être verticaux et ne pas recueillir de l'eau stagnante.
 - Les regards doivent être étanches et les récupérateurs d'eau doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti insectes, moustiquaires...

❖ 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 habituelles.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées après neutralisation du chlore comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.

❖ Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de défense extérieure contre l'incendie seront enterrées ou bien situées dans une construction.
- Sous réserve de l'application de l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine pour des usages domestiques, les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés ;
 - dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

❖ Réseaux de distribution et d'alimentation

- L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée.
- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. doivent être réalisés en souterrains sur les propriétés privées.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

Article 1AU.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- 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

※ L'OAP précise les conditions d'implantation des futures constructions : ces conditions doivent être respectées.

- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite du domaine public routier, 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 AU 12.

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

※ L'OAP précise les conditions d'implantation des futures constructions : ces conditions doivent être respectées.

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

※ L'OAP précise les conditions d'implantation des futures constructions : ces conditions doivent être respectées.

Article 1AU.9 : Emprise au sol des constructions

※ L'OAP précise les conditions d'implantation des futures constructions : ces conditions doivent être respectées.

- Les piscines et leurs plages (surface aménagée aux abords du bassin, autour des margelles) sont autorisées dans la limite de 30m² d'emprise.

Article 1AU.10 : Hauteur maximale des constructions

❖ Conditions de mesure

※ Cf. schéma explicatif du calcul des hauteurs en annexes au règlement.

- la hauteur absolue est calculée :
 - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
 - après travaux, en cas de sol naturel excavé.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
- La hauteur absolue est égale à la hauteur définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- En cas d'emprises maximales des constructions alignées à la voie publique, côté rue : la hauteur des constructions est calculée depuis la voie, à l'égout du toit.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 mètres de longueur, la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.

❖ Hauteur absolue

✱ L'OAP précise les hauteurs maximales à respecter pour les futures constructions.

- En cas d'extension, de reconstruction ou de restauration de bâtiment existant et ayant une hauteur supérieure à la hauteur maximale admise dans l'OAP, la hauteur maximale est portée à 9 mètres (R+2).
— S'affranchissent de cette règle : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

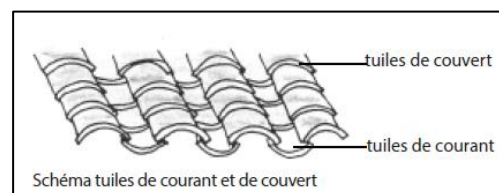
Article 1AU.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

❖ Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le centre ancien situé à proximité. La zone 1AU est à considérer en tant que « greffe » du village, extension de la zone Ua.
- Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère du vieux village et aux perspectives depuis les espaces publics. 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.
- Des formes et matériaux différents de ceux imposés ci-après peuvent être exceptionnellement admis, lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de Développement Durable dûment démontrée (économie d'énergie, bioclimatisme, énergies renouvelables...)
- Sauf dispositions contraires prévues dans l'OAP, les dispositions particulières suivantes sont à respecter :
— Concernant les dispositions ci-dessous, une expression architecturale différente est admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les parcelles en bordure de zone boisée, afin de limiter le risque incendie : Clôtures, gouttières et volets en PVC interdits pour les nouvelles constructions.

❖ Toitures

- Les toitures sont simples, à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 27% 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.
- Elles sont réalisées en tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles du village (tuiles rondes vieilles 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.



❖ Faîtage

- Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faîtage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants.

❖ Débords de la couverture

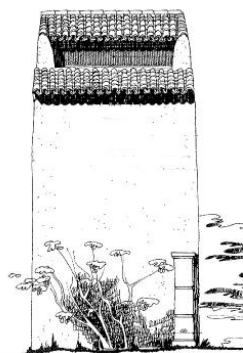
- Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.
- Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépi de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. La tuile utilisée sera identique à celle de la toiture.

❖ Ouverture en toiture

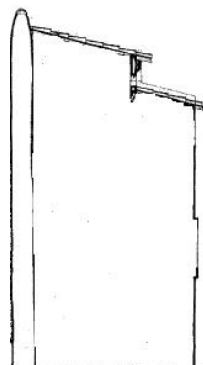
- Les ouvertures (de type fenêtres de toit) sont autorisées en toiture.

❖ Toitures et terrasses

- Sont autorisés les « pigeonniers » ou « colombiers » en tant qu'éléments saillant sur la toiture, avec rampant en amont et en aval, sans détoiturer, à l'abri de la pluie, et en retrait - ou non - par rapport au nu de la façade (cf. schéma ci-contre).



Coupe façade



Coupe en travers



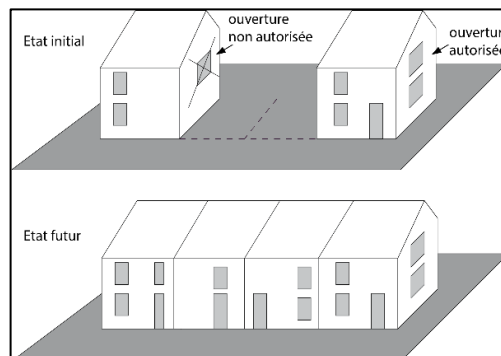
Exemple au nu de la façade

❖ Balcons

- Les balcons sont autorisés sur les voies publiques et privées, s'ils sont implantés à plus de 4,5 mètres de hauteur par rapport à la voie.
- Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies ayant un vis-à-vis inférieur à 4 mètres.
- Les gardes corps devront être réalisés selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre-ville.
- La profondeur du balcon devra être de 80 centimètres maximum.

❖ Ouvertures

- Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre ancien.
- Exception faite des locaux situés 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.
- En dernier étage, les oculi (œil de bœuf) sont autorisés.
- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs de la palette chromatique.
- La forme des linteaux des portes et fenêtres doit respecter le style ancien du vieux village.
- Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.
- Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.
- 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) ⇒



❖ 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 respecter 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.

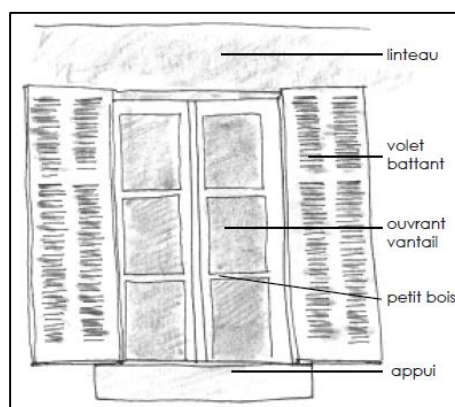
- Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres, s'ils existent, doivent contraster avec la couleur de la façade.

❖ Couleurs

- Une palette chromatique est reportée aux annexes au règlement (cf. document 4.1.2) et disponible en mairie : elle est à respecter.
- 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 ne pas les laisser bruts ou vernis.
- ➡ Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité.

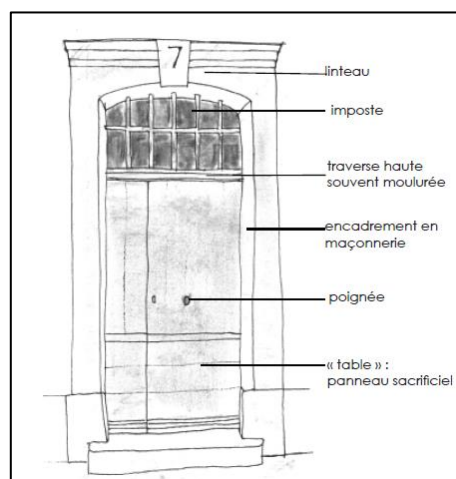
❖ Fenêtres, boiseries, volets, portes de garage :

- les huisseries pourront être réalisées de préférence en bois, le métal ou le PVC sont tolérés, sous réserve de respecter le nuancier. Le bois sera toujours utilisé pour les volets et persiennes.
- Les menuiseries doivent être peintes suivant le nuancier. Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration.
- 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.
- Les volets et portes de garage :
 - 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, dans la mesure du possible.
 - Les portes de garage seront pleines et en bois.



❖ Portes

- Les portes d'entrée seront de préférence en bois, et devront suivre les modèles historiques du village et en fonction de la typologie architecturale de la façade.
- Conserver et restaurer (de préférence à un remplacement) les portes de remise, 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.
- Les encadrements devront être : soit peints au badigeon, soit en relief en pierre suivant les styles architecturaux.
- Conserver, restaurer ou restituer les seuils et les emmarchements en pierre calcaire ou en pierre marbrière, parfois en carrare, suivant les styles et les époques.



❖ Clôtures

- Les clôtures en limite séparative seront aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou des grillages.
- Les clôtures en limite séparative avec les espaces ou voies publics doivent être constituées par des grilles à barreaux droits ou des murs pleins.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

- Sauf dans le cas de murs en pierres apparentes, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- La hauteur maximum ne doit pas excéder 1,70 mètre.
- Les clôtures doivent impérativement permettre la libre circulation des eaux : « transparence hydraulique ».
- Tous les brises-vue sont prohibés : panneaux décoratifs, panneaux en béton moulés décoratifs, claustras, textiles, bâches...

❖ Inscriptions publicitaires

- Les inscriptions publicitaires ou commerciales peintes sur les façades sont acceptées sur projet et uniquement après accord de la mairie.
- Les panneaux publicitaires fixés sur les façades sont interdits.
- 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 édifiées à une hauteur supérieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.
- Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects, et éteints après la fermeture. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres à compter du mur de façade.

❖ Les antennes et paraboles

- Dans les cas de toitures à plusieurs pentes les antennes seront implantées sur la toiture non visible depuis les espaces publics ; elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.
- L'implantation des antennes au sol n'est autorisée qu'en dehors des voies publiques; les implantations en façade sur rue sont prosrites.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes soient les moins visibles depuis les espaces publics.
- Les paraboles en façade sont interdites mais autorisées en toiture ou au sol, le moins visible depuis l'espace public.

❖ Capteurs et panneaux solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :
 - s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction ou en surimposition de maximum 15 cm parallèlement à la toiture ;
 - s'ils respectent un recul minimal d'implantation de 30 cm depuis l'égout de toit, le faîtage et les rives de toiture ;
 - si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.
- Les tuiles photovoltaïques en teinte terre cuite sont aussi autorisées.



↑ **Autorisé** : Panneaux en surimposition parallèlement à la toiture



Image : Rémi Portier, Piguët SAS

↑ **Autorisé** : Panneaux intégrés, teinte avoisinante à celle des tuiles



↑ **Interdit** : Panneaux en surimposition non parallèlement à la toiture



Image : BISOL

↑ **Autorisé** : Panneaux en surimposition, teinte avoisinante à celle des tuiles

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques par exemple), et sous condition de ne pas occasionner de nuisances sonores. Leur implantation est interdite en façade sur rue sauf s'ils sont encastrés dans le mur et masqués derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, volets en bois, grilles partiellement ajourées, etc.).

❖ Éclairages

- Seuls sont autorisés les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone.
- Les éclairages, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut Cf. *schéma dans les annexes au règlement*). L'éclairage vers le haut est proscrit.
- La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est inférieure à 5 mètres.
- Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile).
- Les éclairages à détecteurs ou à minuteurs sont à privilégier.
- L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. Les éclairages à privilégier sont : Leds avec une température de couleur ≤ 2700 ° Kelvin, sans UV (moindre impact sur la faune) et une efficacité lumineuse ≥ 70 lumens/Watt.
- L'installation des éclairages est à privilégier sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.
- La pose de luminaires en console sur façades habitées, à proximité des fenêtres, notamment quand celles-ci sont équipées de persiennes, sont à éviter.

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

❖ Caractéristiques des 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. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité, dans le but de limiter l'artificialisation des sols et de réduire les risques liés au ruissellement pluvial.
- Dans le cas d'aménagement d'équipements publics : Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

❖ Nombre de place de stationnement à créer

- Il doit être aménagé pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception de celles définies à l'alinéa suivant) :
 - Une place minimum par logement.
 - ➡ Les extensions de logement inférieures à 50 m² de surface de plancher ne sont pas soumises à l'obligation de création de stationnement.
- Il doit être aménagé pour les ensembles de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état :
 - 1 place par logement.
 - ➡ Les transformations ou améliorations de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état sont dispensés d'aire de stationnement.
- Il doit être aménagé pour les hôtels, une place de stationnement par chambre.
- Il doit être aménagé pour les restaurants et salles de réception, une place de stationnement pour 10 m² de surface utile de salle de restauration ou de réception.
- Il doit être aménagé pour les autres constructions (ateliers, commerce, service, bureau ...), 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

- 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 ou à participer à l'aménagement d'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

※ L'OAP identifie et règlemente les espaces libres et les jardins à protéger de toute construction : ces conditions doivent être respectées.

✦ Végétation à favoriser

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (se référer à la liste consultable en mairie).
- Les espèces allergisantes sont à éviter : consulter le site vegetation-en-ville.org
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (se référer à la liste consultable en mairie).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée.
- Tout arbre de haute tige (=tronc d'une hauteur supérieur à 180cm) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les parcelles en bordure de zone boisée, afin de prendre en compte le risque incendie :
 - tout linéaire de combustible (haie pénétrante) dans un rayon de 10 mètres autour de l'habitation est interdit.
 - Tout arbre de haute tige à moins de 3 mètres de l'habitation et tout bouquet d'arbre (+ de 3) dans un rayon de 10 mètres autour de l'habitation, sont interdits.
 - Une distance de plus de 3 mètres entre les houppiers des arbres préexistants doit être maintenue. L'élagage des arbres (afin que les branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,50 m) doit être prévu.
 - Les Obligations Légales de Débroussaillage de 50 mètres autour des constructions est à respecter, en supprimant les arbustes en sous-étage des arbres maintenus.

✦ Aménagement à réaliser

- Des espaces « tampons », tels que des haies ou clôture végétalisée de type bocagère, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, extensions d'habitation et créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantées en limites séparatives et fonds de parcelle.
- Les bandes de recul des constructions, par rapport à la voie publique, devront être plantées.
- 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 d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées. Au minimum 1 arbre pour 4 emplacements de voiture.
- 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 exhaussements de sol sont autorisés sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

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

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

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions sera recherchée.
- Toute construction devra être réalisée en respectant les obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à la condition sine qua non d'être intégré de façon harmonieuse à la construction, d'être le moins visible depuis les espaces publics et à ne pas présenter de nuisances pour le voisinage.

Article 1AU.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.

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones Agricoles

Zone A

Caractère de la zone

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 un secteur : **secteur Af** : qui délimite des secteurs « agricolables »¹ de (re)conquête agricole, espaces à vocation agricole, boisés, qui pourront être mis en culture après défrichement. Les occupations et installations autorisées à l'article A2 ne s'appliqueront que lorsque la parcelle défrichée et cultivée sera enregistrée à la MSA.

La zone A comporte des **bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**, identifiés par une ★ ; conformément à l'article R151-35 du code de l'urbanisme.

La zone A est concernée par **le risque inondation**. Des dispositions particulières relatives aux règles d'urbanisme sont intégrées dans le règlement écrit du PLU (document 4.1.3) et sur les documents graphiques (plans de zonage) auxquels il convient de se reporter.

☒ Des dispositions particulières relatives aux règles d'urbanisme sont intégrées dans le règlement écrit du PLU (document 4.1.3) et sur les documents graphiques (plans de zonage) auxquels il convient de se reporter.

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non listées à l'article A 2 sont interdites.
- 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.
- L'artificialisation des berges hors aménagements nécessaires à la sécurité des biens et des personnes.

Dans les secteurs Af:

- Toute construction est interdite. Les occupations et installations autorisées à l'article A2 ne s'appliqueront que lorsque la parcelle défrichée et cultivée sera enregistrée à la MSA.

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

✚ Conditions générales

☼ Aléa inondation

- Dans les espaces identifiés aux documents graphiques comme soumis à un aléa inondation, se reporter au document 4.1.3 « prescriptions graphiques réglementaires ».
- **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.

¹ Conformément au volet agricole du DOO du SCOT de la Provence Verte.

✧ Cours d'eau

- Le maintien d'une bande inconstructible et non aménagée de minimum 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges est obligatoire. Cette largeur prend en compte la largeur des chemins ou des ripisylves longeant le cours d'eau, à compléter, le cas échéant, par une bande enherbée, pour atteindre au minimum 5 mètres de large au total. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- La végétation des berges des cours d'eau doit être maintenue et entretenue.

✧ Canaux

- **Les canaux**, dont le tracé est cadastré, revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Afin de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien, il est strictement interdit de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit, sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain) et sur une bande de **3 m** des bords de ceux-ci, sauf si les travaux envisagés sont réalisés par une ASA ou équivalent.

✧ Restanques

- Les restanques et leurs murs de pierres existants doivent être conservés, restaurés et entretenus, sauf impossibilité technique démontrée.

✧ La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs et des cabanons

- Voir l'article 19 des Dispositions générales (Titre 1 du présent règlement) qui précise qu'est autorisée la restauration des **cabanons** en zones A et N, dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments (restauration dans les règles de l'art, respect des ouvertures, de la hauteur, et de la destination). Ainsi, ces cabanons pourront être restaurés en conservant leur aspect traditionnel (bois, pierres) et les toitures seront en tuiles ; en revanche, leur changement de destination, ou leur extension, ne sera pas autorisé. Toutefois, les cabanons accueillant des gîtes à chiroptères devront conserver lesdits gîtes (exemple : les cabanons des Ascroix et des Caounes). En zone agricole, la restauration ne devra en aucun cas concurrencer l'activité agricole : les cabanons devront conserver leur vocation originelle (cabane à outils...).

✦ Conditions particulières

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

Dans la zones A et son secteur Af:

- Les « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés en zone A et Af, dès lors :
 - ↳ que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux,
 - ↳ qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
 - ↳ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - ↳ qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques.
- 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.
- sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol aux conditions suivantes :
 - ➡ d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - ➡ de ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
 - ➡ que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 2 mètres ;
 - ➡ que seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient utilisés ;
- chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage et ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Dans la zone A, hors secteur Af et sous condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole :

- Sont autorisés, à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères annexés au règlement, art R 151-23 du CU) :
 - ➡ Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, y compris les serres.
 - ➡ Sont autorisés, les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
 - ➡ L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
 - ➡ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
 - ➡ Les aires de lavage et de remplissage, destinées aux engins et matériels agricoles.
 - ➡ 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...).
 - ➡ Les ICPE, installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence est nécessaire dans la zone agricole, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'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.

Dans la zone A, hors secteur Af, pour les constructions à destination d'habitations

- Sont autorisées les nouvelles constructions à destination d'habitations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole, en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :
 - ➡ dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (réalisée en une ou plusieurs fois sans dépasser 200 m² au total)
 - ➡ et sous réserve de l'existence d'un bâtiment technique préexistant.
 - ➡ En limite de zone boisée, pour toute nouvelle construction à usage d'habitation (hors annexes) la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié, en application de l'article 30 des Dispositions Générales du présent règlement (titre 1).
- Sont autorisés, pour les bâtiments à destination d'habitations existants à la date d'approbation du PLU (art L151-12 du CU) les extensions des constructions existantes à destination d'habitations, à la quadruple condition :
 - ➡ la construction existante à destination d'habitations est régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU,
 - ➡ la construction existante dispose d'une surface de plancher minimale de 40 m².
 - ➡ l'extension se réalisera dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise, en une ou plusieurs fois).
 - ➡ l'extension de la construction s'effectue dans la continuité du bâti existant.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitations:
- Dans la limite de 60 m² d'emprise cumulées (emprise totale des annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine);

- Les piscines et leurs plages (surface aménagée aux abords du bassin, autour des margelles) sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise.
- Les annexes, et les piscines, devront être édifiées dans une zone implantation s'inscrivant dans un rayon de 25 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitations (Cf. Schéma concept de la zone d'implantation dans les annexes au règlement);
- En cas d'impossibilité technique, topographique, sanitaire ou juridique dûment démontré, le principe d'implantation pourra être adapté.

Dans les zones A, hors secteur Af: L'accueil à la ferme

- Est autorisé, à condition que cette activité soit exercée dans le prolongement de l'activité agricole et liée à l'exploitation, l'accueil de campeurs et touristes à la ferme.
 - ➡ Ce type de camping ne pourra accueillir que :
 - ↳ Des tentes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes : dans la limite de 2 à 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an.
 - ➡ Cette activité :
 - ↳ Ne pourra donner lieu à la construction d'aucun nouveau bâtiment nécessitant un permis de construire.
 - ↳ Ne devra être exercée et implantée qu'à proximité des bâtiments existants et sur l'unité foncière des bâtiments d'exploitation.
 - ➡ Les hébergements autorisés ci-dessus ne sont destinés qu'à l'accueil touristique, et en aucun cas à une destination d'habitations.
 - ➡ Les hébergements autorisés ci-dessus sont démontables, non permanents et doivent disparaître en cas de cessation de l'activité agricole.
 - ➡ 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.

Dans le secteur Af :

- Le secteur Af délimitent des secteurs de reconquête agricole, espaces à vocation agricole, boisés, qui pourront être mis en culture après défrichement, si nécessaire.
- Seuls sont autorisés les défrichements et la mise en culture.
- Les occupations et installations autorisées à l'article A2 ne s'appliqueront que lorsque la parcelle défrichée et cultivée sera enregistrée à la MSA et après modification du zonage des parcelles concernées : les parcelles Af pourront être reclassées en zone A.

Article A.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.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

❖ Voirie

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

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- 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 A.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

❖ Eau potable

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, ...) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine). Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, établissement recevant du public, ...) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

❖ Assainissement des eaux usées

- 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.
- L'évacuation des eaux usées non traitées 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 habituelles.
 - Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales après neutralisation du chlore, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
 - En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.
- Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.**

❖ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.
- Afin d'éviter la prolifération des moustiques liée aux eaux stagnantes en toitures, ou dans les équipements et constructions, il est recommandé que :
 - Toute terrasse ne doit pas laisser les eaux stagner ; elle doit être plane et disposer d'une pente suffisante pour faire écouler les eaux pluviales.
 - Les coffrets techniques doivent être verticaux et ne pas recueillir de l'eau stagnante.

- Les regards doivent être étanches et les récupérateurs d'eau doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti insectes, moustiquaires...

❖ Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Sous réserve de l'application de l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine pour des usages domestiques, les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration...;
 - dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

❖ Réseaux de distribution et d'alimentation

- En matière de production d'énergie, l'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets complètement encastrés dans la maçonnerie.
- 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

- 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

- 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 l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- 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 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 à destination d'habitations déjà existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite du domaine public routier, 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 A 12.
- 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.
- 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

❖ Conditions de mesure

※ Cf. schéma explicatif du calcul des hauteurs en annexes au règlement.

- la hauteur absolue est calculée :
 - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
 - après travaux, en cas de sol naturel excavé.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
- La hauteur absolue est égale à la hauteur définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 mètres de longueur, la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.

❖ Hauteur absolue

- La hauteur absolue est égale à la hauteur définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur des constructions est limitée à **7 mètres**.
 - Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder **6 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, la hauteur maximale autorisée est de **3,50 mètres**.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - 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 aménagement de leurs abords

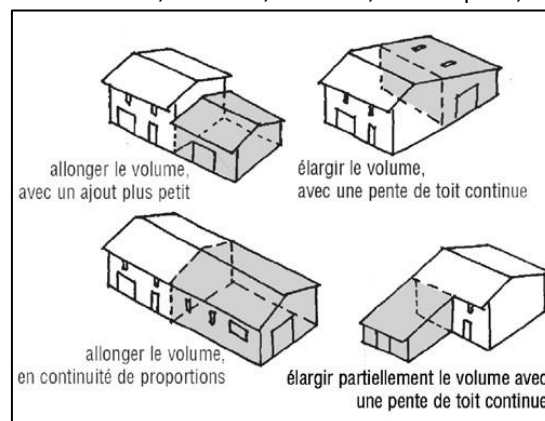
❖ Dispositions générales à l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

- 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 propriété 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 ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.
- Pour les parcelles en bordure de zone boisée, afin de limiter le risque incendie : Clôtures, gouttières et volets en PVC interdits pour les nouvelles constructions.

❖ Volumes

- Le volume du bâti doit s'intégrer dans le paysage :
 - Soit en se raccrochant à un bâtiment existant en respectant l'harmonie des volumes, des matériaux et des coloris.
 - Soit en s'appuyant sur les lignes du paysage telles que les chemins, les 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 (cf. croquis).



❖ Clôtures

- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...) ;
- Elles doivent, par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement dans le paysage ;
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation ;
- Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés.
- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres ;
- 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.
- Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs espèces végétales locales ;
- Pour les clôtures non liées à l'activité agricole: Les grillages doivent être écologiquement perméables : elles 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

- En toiture des bâtiments techniques :
 - 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'habitations :
 - Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions :
 - ➡ d'être intégrés à l'architecture de la construction ou en surimposition de maximum 15 cm parallèlement à la toiture ;
 - ➡ s'ils respectent un recul minimal d'implantation de 30 cm depuis l'égout de toit, le faîtage et les rives de toiture ;

— Les tuiles photovoltaïques en teinte terre cuite sont aussi autorisées.



↑ **Autorisé** : Panneaux en surimposition parallèlement à la toiture



Image : Rémi Portier, Piguët SAS

↑ **Autorisé** : Panneaux intégrés, teinte avoisinante à celle des tuiles



↑ **Interdit** : Panneaux en surimposition non parallèlement à la toiture



Image : BISOL

↑ **Autorisé** : Panneaux en surimposition, teinte avoisinante à celle des tuiles

• Panneaux au sol :

- Les centrales photovoltaïques au sol interdites. Seuls sont autorisés les panneaux photovoltaïques au sol pour l'alimentation en électricité d'une maison d'habitation, sont autorisés à condition :
 - ➡ que l'habitation ne soit pas desservie et raccordée par le réseau ERDF,
 - ➡ que l'installation ne soit pas perceptible depuis l'espace public,
 - ➡ que l'installation ne rentre pas en concurrence avec l'activité agricole,
 - ➡ que ces panneaux soient considérés comme des annexes,
 - ➡ qu'ils soient limités à 30 m² de surface maximum.

❖ Éclairages

- Les éclairages extérieurs indispensables à la sécurisation de la zone (abords des constructions à destination d'habitations ou d'exploitation), devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile).
- Les éclairages à détecteurs sont à privilégier.
- L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments et non à l'écart des bâtiments.
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres, il est recommandé de les limiter à 3 mètres.
- L'éclairage vers le haut est proscrit (non-diffusion de la lumière vers le haut).
- L'éclairage émettra 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 Cf. schéma dans les annexes au règlement).
- 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.
- Aucun éclairage ne doit être orienté vers la végétation riveraine des cours d'eau.
- Les sources d'émissions lumineuses (projecteurs, bornes lumineuses,...), si elles ne sont pas situées en façade, seront implantées au plus près du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées en direction du bâtiment à éclairer.
- Les allées et chemins d'accès aux bâtiments ne seront éclairés que sur une distance adaptée aux besoins.

❖ 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 (rouge / bleu....).
 - Une palette chromatique est reportée annexes au règlement (cf. document 4.1.2) et disponible en mairie : elle est à respecter.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit, cette règle ne s'applique pas à la pierre et au bois.
- Les murs en pierres sèches sont autorisés.
- Les teintes vives seront évitées. Des teintes claires et naturelles seront privilégiées.
- Les effets de rayures et de fort contraste sont interdits

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

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

❖ 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.
- Les paraboles en façade sont interdites mais autorisées en toiture ou au sol, le moins visible depuis l'espace public.

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.

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

❖ Végétation à favoriser

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (se référer à la liste consultable en mairie).
- Les espèces allergisantes sont à éviter : consulter le site vegetation-en-ville.org
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (se référer à la liste consultable en mairie).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée.
- Tout arbre de haute tige (= tronc d'une hauteur supérieur à 180 cm) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les parcelles en bordure de zone boisée, afin de prendre en compte le risque incendie :
 - tout linéaire de combustible (haie pénétrante) dans un rayon de 10 mètres autour de l'habitation est interdit.
 - Tout arbre de haute tige à moins de 3 mètres de l'habitation et tout bouquet d'arbre (+ de 3) dans un rayon de 10 mètres autour de l'habitation, sont interdits.
 - Une distance de plus de 3 mètres entre les houppiers des arbres préexistants doit être maintenue. L'élagage des arbres (afin que les branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,50 m) doit être prévu.
 - Les Obligations Légales de Débroussaillage de 50 mètres autour des constructions est à respecter, en supprimant les arbustes en sous-étage des arbres maintenus.

❖ Aménagement à réaliser

- Le maintien d'une bande inconstructible et non aménagée de minimum 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau (Hors Argens où la largeur est portée à 10 m), à partir du sommet des berges est obligatoire. Cette largeur prend en compte la largeur des chemins ou des ripisylves longeant le cours d'eau, à compléter, le cas échéant, par une bande enherbée, pour atteindre au minimum 5 mètres de large au total. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- 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 d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées. Au minimum 1 arbre pour 4 emplacements de voiture.
- 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 exhaussements de sol, non nécessaires à l'activité agricole sont autorisés sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

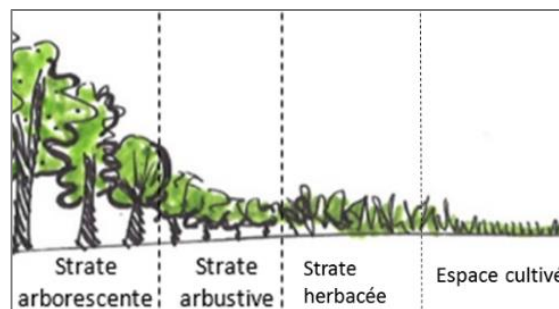
❖ Recommandations pour le maintien des continuités écologiques

- 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.
- 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 ».
- Les parcelles agricoles bordant l'Argens doivent maintenir la ripisylve existante, ou permettre son extension sur une bande de minimum 10 mètres depuis les berges.
- Les parcelles agricoles bordant un autre cours d'eau que l'Argens doivent maintenir la ripisylve existante, ou permettre son extension sur une bande de minimum 5 mètres depuis les berges.
- Les haies utilisées comme clôtures sont constituées d'au moins 3 espèces végétales locales dont au moins une au feuillage persistant et une espèce mellifère. (cf. liste en annexe).
- Sauf impossibilité technique démontrée ou liée à la sécurité des personnes, les arbres feuillus sénescents et/ou les chablis sont maintenus sur site.
- Les aménagements extérieurs des abords des constructions doivent favoriser le maintien, ou l'installation, d'une faune et flore diversifiées 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....

Dans la zone A (nécessitant un défrichement) et dans le secteur Af :

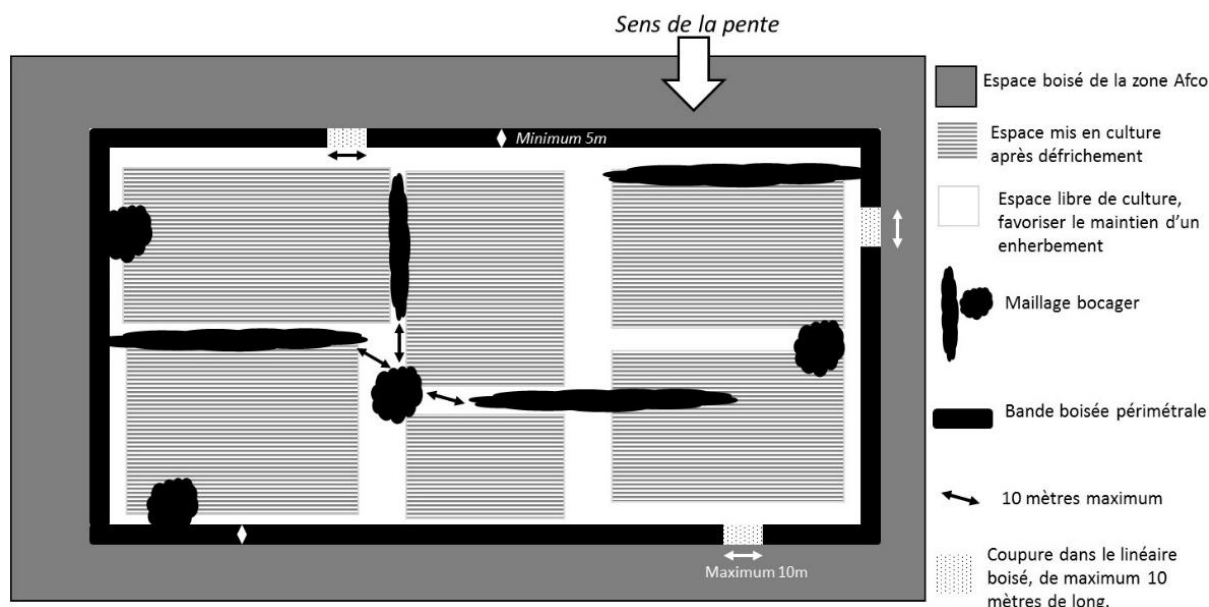
- Cas n°1 : défrichement de plus de 2 hectares
 - Lors de la préparation pour mise en culture : chaque espace supérieur à 2 hectares défriché doit être entouré d'une « bande boisée périmétrale » de minimum 5 m de large et continue sur toute la périphérie de l'espace défriché. Ce principe doit être appliqué tous les 2 hectares.
 - Cette bande boisée périmétrale peut être interrompue sur une largeur inférieure à 10 mètres afin de permettre l'accès aux espaces mis en culture.
 - Lorsque l'espace de 2 hectares à défricher est limitrophe d'une parcelle classée en zone Nco, la bande boisée périmétrale, en contact avec la zone Nco, doit respecter le principe de lisière étagée suivant :

- La lisière étagée comprend 3 strates,
 - la strate arborescente,
 - la strate arbustive,
 - la strate herbacée.



- Plus la lisière est large, plus elle héberge une grande diversité d'espèces.
- 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.
 - Cf. schéma concept de la lisière étagée
- Dans l'espace défriché et mis en culture un maillage bocager est créé par le maintien ou la création de haies, d'alignements, de bosquets permettant le déplacement des espèces. Il est constitué de linéaires et/ou de « pas japonais » arborés distants de moins de 10 mètres de la bande boisée périmétrale, et/ou espacés de moins de 10 mètres les uns des autres à l'intérieur de l'espace cultivé.
- Les haies créées dans l'espace mis en culture seront préférentiellement perpendiculaires à la pente du terrain afin de lutter contre l'érosion des sols.
- Entre les cultures, le maintien de bandes enherbées est à privilégier.

* Schéma concept de 2 hectares défrichés et mis en culture (en zone Af) :



- Cas n°2 : défrichement inférieur à 2 hectares.
 - Lors de la préparation pour mise en culture : chaque espace défriché inférieur à 2 hectares, doit être entouré d'une « bande boisée périmétrale » de minimum 5 m de large et continue sur toute la périphérie de l'espace défriché.
 - Cette bande boisée périmétrale peut être interrompue sur une largeur inférieure à 10 mètres afin de permettre l'accès aux espaces mis en culture.
 - Entre les cultures, le maintien de bandes enherbées est à privilégier.
 - Lorsque l'espace à défricher est limitrophe d'une parcelle classée en zone Nco, la bande boisée périmétrale, en contact avec la zone Nco, doit respecter le principe de lisière étagée suivant :
 - La lisière étagée comprend 3 strates,
 - la strate arborescente,
 - la strate arbustive,
 - la strate herbacée.
 - Plus la lisière est large, plus elle héberge une grande diversité d'espèces.
 - 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.

Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol

- 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 matières de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.
- L'installation de 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'habitations 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.
- La récupération et le stockage des eaux de pluie sont recommandés : ils nécessitent une installation spécifique conforme à l'arrêté du 21 août 2018 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les systèmes doivent disposer d'un système anti moustiques.

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

- Non réglementé.

STECAL Ah

Caractère du STECAL

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ah correspond au hameau du Domaine de Miraval.

☒ Des dispositions particulières relatives aux règles d'urbanisme sont intégrées dans le règlement écrit du PLU (document 4.1.3) et sur les documents graphiques (plans de zonage) auxquels il convient de se reporter.

Article STECAL Ah.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.
 - Les constructions nécessaires aux habitations : logements.
 - Les constructions nécessaires à l'hébergement hôtelier.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics : salles d'art et de spectacles (notamment studio de musique).
 - Les clôtures.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des activités du Domaine.
 - Les « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés dans le STECAL Ah, dès lors :
 - ↳ que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux,
 - ↳ qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
 - ↳ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - ↳ qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques.
 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
 - Les aires de stationnement comportant des dispositifs permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
 - 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, si elles sont de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel.
 - En limite de zone boisée, pour toute nouvelle construction (hors annexes) la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié, en application de l'article 30 des Dispositions Générales du présent règlement (titre 1).

Article STECAL Ah.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 voisins.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

❖ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- 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 STECAL Ah.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

❖ Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

- Toute nouvelle construction doit être défendable par un système de DECI.

❖ Eau potable

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, ...) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine). Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, établissement recevant du public, ...) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

❖ Assainissement des eaux usées

- Les constructions doivent être prioritairement raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- Les installations d'assainissement non collectif, mises en œuvre pour traiter les effluents, dimensionnées pour traiter plus de 20 équivalent/habitants, doivent prendre en compte les contraintes liées à l'application de l'arrêté du 21 juillet 2015 imposant notamment le respect d'une distance minimale de 100 mètres entre les limites de chaque petite unité d'épuration (clôtures des parcelles dédiées) et les bâtiments recevant du public.
- L'évacuation des eaux usées non traitées 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 pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.
- Afin d'éviter la prolifération des moustiques liée aux eaux stagnantes en toitures, ou dans les équipements et constructions, il est recommandé que :
 - Toute terrasse ne doit pas laisser les eaux stagner ; elle doit être plane et disposer d'une pente suffisante pour faire écouler les eaux pluviales.
 - Les coffrets techniques doivent être verticaux et ne pas recueillir de l'eau stagnante.
 - Les regards doivent être étanches et les récupérateurs d'eau doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti insectes, moustiquaires...

❖ 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 habituelles.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales après neutralisation du chlore, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

❖ Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Sous réserve de l'application de l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine pour des usages domestiques, les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration... ;
 - dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

❖ Réseaux de distribution et d'alimentation

- L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.
- 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.

❖ Défense incendie

- Pour toute nouvelle construction, la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin couvert, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante...) conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var.

Article STECAL Ah.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

- 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 10 mètres par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées.
- 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 clôtures doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite du domaine public routier, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.
- 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 STECAL Ah.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
- 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 STECAL Ah.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

Article STECAL Ah.9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions (existantes et à créer) ne peut excéder 20 % de la surface du STECAL Ah (soit 5.000 m²) réparties ainsi :
 - 4.500 m² d'emprise au sol existants à la date d'approbation du PLU ;
 - 500 m² d'emprise au sol supplémentaires (projet).

Article STECAL Ah.10 : Hauteur maximale des constructions

❖ Conditions de mesure

※ Cf. schéma explicatif du calcul des hauteurs en annexes au règlement.

- la hauteur absolue est calculée :
 - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé,
 - après travaux, en cas de sol naturel excavé.

- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
- La hauteur absolue est égale à la hauteur définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 mètres de longueur, la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.

❖ Hauteur absolue

- La hauteur absolue est égale à la hauteur définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 6 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.
- La hauteur des nouvelles constructions, y compris les extensions, ne doit pas dépasser la hauteur du plus haut des bâtiments existants dans le STECAL à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
 - les reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

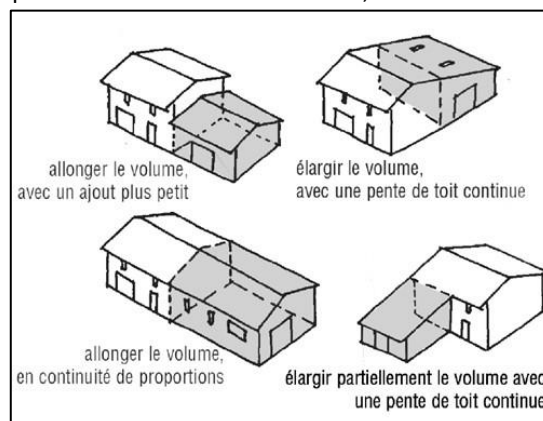
Article STECAL Ah.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

❖ Dispositions générales

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturale 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 ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.
- Pour les parcelles en bordure de zone boisée, afin de limiter le risque incendie : Clôtures, gouttières et volets en PVC interdits pour les nouvelles constructions.

❖ Volumes

- Le volume du bâti doit s'intégrer dans le paysage :
 - Soit en se raccrochant à un bâtiment existant en respectant l'harmonie des volumes, des matériaux et des coloris. Soit en s'appuyant sur les lignes du paysage telles que les chemins, les 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 (cf. croquis).



❖ Clôtures

- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Elles doivent, par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement dans le paysage.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.
- Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés.
- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.
- 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.
- Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs espèces végétales locales.
- Pour les clôtures non liées à l'activité agricole : les grillages doivent être écologiquement perméables. Ils 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

- En toiture des bâtiments techniques :
 - 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'habitations :
 - Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions :
 - ➡ d'être intégrés à l'architecture de la construction ou en surimposition de maximum 15 cm parallèlement à la toiture ;
 - ➡ s'ils respectent un recul minimal d'implantation de 30 cm depuis l'égout de toit, le faîtiage et les rives de toiture ;

— Les tuiles photovoltaïques en teinte terre cuite sont aussi autorisées.



↑ **Autorisé** : Panneaux en surimposition parallèlement à la toiture



Image : Rémi Portier, Piguët SAS

↑ **Autorisé** : Panneaux intégrés, teinte avoisinante à celle des tuiles



↑ **Interdit** : Panneaux en surimposition non parallèlement à la toiture



Image : BISOL

↑ **Autorisé** : Panneaux en surimposition, teinte avoisinante à celle des tuiles

• Panneaux au sol :

- Les centrales photovoltaïques au sol interdites. Seuls sont autorisés les panneaux photovoltaïques au sol pour l'alimentation en électricité d'une maison d'habitation, sont autorisés à condition :
 - ➡ que l'habitation ne soit pas desservie et raccordée par le réseau ERDF,
 - ➡ que l'installation ne soit pas perceptible depuis l'espace public,
 - ➡ que l'installation ne rentre pas en concurrence avec l'activité agricole,
 - ➡ que ces panneaux soient considérés comme des annexes,
 - ➡ qu'ils soient limités à 30 m² de surface maximum.

✦ Éclairages

- Seuls sont autorisés les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone.
- Les éclairages, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut Cf. schéma dans les annexes au règlement). L'éclairage vers le haut est proscrit.
- La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est inférieure à 5 mètres.
- Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile).
- Les éclairages à détecteurs ou à minuteurs sont à privilégier.
- L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. Les éclairages à privilégier sont : Leds avec une température de couleur ≤ 2700 ° Kelvin, sans UV (moindre impact sur la faune) et une efficacité lumineuse ≥ 70 lumens/Watt.
- L'installation des éclairages est à privilégier sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.

✦ 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 couleurs qui n'existent pas dans la nature avoisinante du bâtiment sont proscrites (rouge / bleu....).
 - Une palette chromatique est reportée annexes au règlement (cf. document 4.1.2) et disponible en mairie : elle est à respecter.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints et interdit, cette règle ne s'applique pas à la pierre et au bois.
- 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 aux combles par les chiroptères.
- Les paraboles en façade sont interdites mais autorisées en toiture ou au sol, le moins visible depuis l'espace public.

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

- 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.
- 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.
- 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.
- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).
- Le descriptif des plantations sera obligatoirement joint à la demande du permis de construire.

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

❖ Végétation à favoriser

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (se référer à la liste consultable en mairie).
- Les espèces allergisantes sont à éviter : consulter le site vegetation-en-ville.org
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (se référer à la liste consultable en mairie).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée.
- Tout arbre de haute tige (= tronc d'une hauteur supérieur à 180 cm) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les parcelles en bordure de zone boisée, afin de prendre en compte le risque incendie :
 - tout linéaire de combustible (haie pénétrante) dans un rayon de 10 mètres autour de l'habitation est interdit.
 - Tout arbre de haute tige à moins de 3 mètres de l'habitation et tout bouquet d'arbre (+ de 3) dans un rayon de 10 mètres autour de l'habitation, sont interdits.
 - Une distance de plus de 3 mètres entre les houppiers des arbres préexistants doit être maintenue. L'élagage des arbres (afin que les branches ne touchent pas à une hauteur minimale de 2,50 m) doit être prévu.
 - Les Obligations Légales de Débroussaillage de 50 mètres autour des constructions est à respecter, en supprimant les arbustes en sous-étage des arbres maintenus.

❖ Aménagement à réaliser

- Les bandes de recul des constructions, par rapport à la voie publique, devront être plantées.

- 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 d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées. Au minimum 1 arbre pour 4 emplacements de voiture.
- 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 exhaussements de sol sont autorisés sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article STECAL Ah.14 : Coefficient d'occupation du sol

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

Article STECAL Ah.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.
- La récupération et le stockage des eaux de pluie sont recommandés : ils nécessitent une installation spécifique conforme à l'arrêté du 21 août 2018 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les systèmes doivent disposer d'un système anti moustiques.

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

- Non réglementé.

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières

ZONE N

Caractère de la zone

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

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

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 N comporte 1 secteur : **secteur Nco** : qui représente un intérêt écologique majeur. Son rôle de corridor biologique permet le maintien des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire communal et en relation avec les communes voisines.

La zone N comporte des **bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**, identifiés par une **★** ; conformément à l'article R151-35 du code de l'urbanisme.

La zone N est concernée par **le risque inondation**. Des dispositions particulières relatives aux règles d'urbanisme sont intégrées dans le règlement écrit du PLU (document 4.1.3) et sur les documents graphiques (plans de zonage) auxquels il convient de se reporter.

☒ Des dispositions particulières relatives aux règles d'urbanisme sont intégrées dans le règlement écrit du PLU (document 4.1.3) et sur les documents graphiques (plans de zonage) auxquels il convient de se reporter.

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Dans le secteur Nco :

- Le défrichement est interdit, excepté lorsqu'il s'applique aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés ou nécessaires à la gestion des espaces naturels sensibles.
- Les affouillements, exhaussements de sol et remblais sont interdits.

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

✚ Conditions générales

☼ Aléa inondation

- Dans les espaces identifiés aux documents graphiques comme soumis à un aléa inondation, se reporter au document 4.1.3 « prescriptions graphiques réglementaires ».

- **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.

⊗ Cours d'eau

Dans la zone N, hors secteurs Nco :

- le maintien d'une bande inconstructible et non aménagée de minimum 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges est obligatoire. Cette largeur prend en compte la largeur des chemins ou des ripisylves longeant le cours d'eau, à compléter, le cas échéant, par une bande enherbée, pour atteindre au minimum 5 mètres de large au total. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Dans les secteurs Nco :

- le maintien d'une bande inconstructible et non aménagée, de minimum 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges est obligatoire. Cette largeur prend en compte la largeur des chemins ou des ripisylves longeant le cours d'eau, à compléter, le cas échéant, par une bande enherbée pour atteindre au minimum 10 mètres de large au total.

⊗ Canaux

- Les canaux, dont le tracé est cadastré, revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Afin de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien, il est strictement interdit de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit, sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain) et sur une bande de 3 m des bords de ceux-ci, sauf si les travaux envisagés sont réalisés par une ASA ou équivalent.

⊗ Restanques

- Les restanques et leurs murs de pierres existants doivent être conservés, restaurés et entretenus, sauf impossibilité technique démontrée.

⊗ La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs et des cabanons

- Voir l'article 19 des Dispositions générales (Titre 1 du présent règlement) qui précise qu'est autorisée la restauration des **cabanons** en zones A et N, dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments (restauration dans les règles de l'art, respect des ouvertures, de la hauteur, et de la destination). Ainsi, ces cabanons pourront être restaurés en conservant leur aspect traditionnel (bois, pierres) et les toitures seront en tuiles ; en revanche, leur changement de destination, ou leur extension, ne sera pas autorisé. Toutefois, les cabanons accueillant des gîtes à chiroptères devront conserver lesdits gîtes (exemple : les cabanons des Ascroix et des Caounes).

✦ Conditions particulières

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

En zones N et son secteur Nco

- Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Les « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés en zones N et son secteur Nco, dès lors :
 - ↳ que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux,
 - ↳ qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
 - ↳ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - ↳ qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques.
- Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les travaux confortatifs des bâtiments d'habitation.

En zones N, hors secteurs Nco, sont également autorisés :

- 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.
- Les extensions des constructions existantes à destination d'habitations, à condition :
 - ➡ pour les constructions existantes disposant d'une superficie de plancher minimale de 40m² et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à destination d'habitations, cette extension se réalisera dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise, en une ou plusieurs fois) ;
 - ➡ et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la continuité du bâti existant.
 - ➡ en limite de zone boisée, la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié, en application de l'article 30 des Dispositions Générales du présent règlement (titre 1).
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitations sont autorisées :
 - ➡ Dans la limite de 60 m² d'emprise cumulées (emprise totale des annexes édifiées sur une unité foncière hors piscines).
 - ➡ Les piscines et leurs plages (surface aménagée aux abords du bassin, autour des margelles) sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise.
 - ➡ Les annexes, et les piscines, devront être édifiées dans une zone implantation s'inscrivant dans un rayon de 25 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitations. En cas d'impossibilité technique, topographique, sanitaire ou juridique dûment démontré, le principe d'implantation pourra être adapté.

* (Cf. Schéma concept de la zone d'implantation dans les annexes au règlement).

Article N.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.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

✚ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- 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

❖ Eau potable

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, ...) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine). Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, établissement recevant du public, ...) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

❖ Assainissement des eaux usées

- 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.
- L'évacuation des eaux usées non traitées 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 L1331-10 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 habituelles.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales après neutralisation du chlore, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.

❖ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.
- Afin d'éviter la prolifération des moustiques liée aux eaux stagnantes en toitures, ou dans les équipements et constructions, il est recommandé que :
 - Toute terrasse ne doit pas laisser les eaux stagner ; elle doit être plane et disposer d'une pente suffisante pour faire écouler les eaux pluviales.
 - Les coffrets techniques doivent être verticaux et ne pas recueillir de l'eau stagnante.
 - Les regards doivent être étanches et les récupérateurs d'eau doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti insectes, moustiquaires...

❖ Citernes

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

- Sous réserve de l'application de l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine pour des usages domestiques, les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration...;
 - dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

❖ Réseaux de distribution et d'alimentation

- En matière de production d'énergie, l'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée.
- Les réseaux privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. doivent être réalisés en souterrains.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.
- 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 N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- 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

- 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 l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- 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 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 à destination d'habitations déjà existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite du domaine public routier, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.
- 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.
- 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 extensions des bâtiments à usage d'habitation doivent être implantées en continuité du bâtiment à destination d'habitations existant.

Article N.9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

✦ Conditions de mesure

※ Cf. schéma explicatif du calcul des hauteurs en annexes au règlement.

- la hauteur absolue est calculée :
 - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
 - après travaux, en cas de sol naturel excavé.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
- La hauteur absolue est égale à la hauteur définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 mètres de longueur, la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.

✦ Hauteur absolue

- La hauteur absolue est égale à la hauteur définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur des constructions est limitée à **7 mètres**.
 - Pour les annexes, la hauteur maximale autorisée est **de 3,50 mètres**.
 - Ne sont pas soumis à ces règles :
 - ➡ 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 aménagement de leurs abords

✦ Dispositions générales

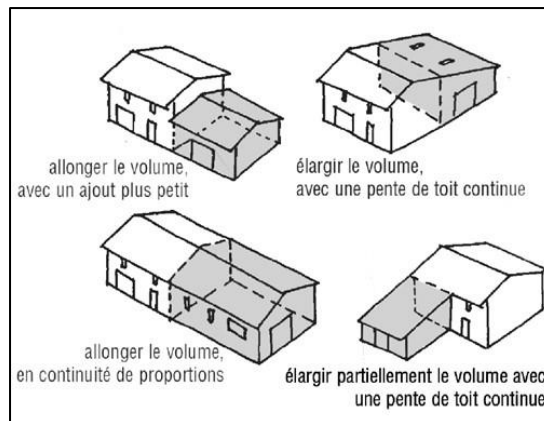
- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturales traditionnelle ou contemporaine. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives 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 ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

- Pour les parcelles en bordure de zone boisée, afin de limiter le risque incendie : Clôtures, gouttières et volets en PVC interdits pour les nouvelles constructions.

❖ Dispositions particulières

❖ Volumes

- Le volume du bâti doit s'intégrer dans le paysage :
 - Soit en se raccrochant à un bâtiment existant en respectant l'harmonie des volumes, des matériaux et des coloris.
 - Soit en s'appuyant sur les lignes du paysage telles que les chemins, les 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 (cf. croquis).

❖ Clôtures

Dans la zone N et ses secteurs

- Les murs et murs bahuts sont interdits
- Les clôtures non liées à l'activité agricole ou forestière par leur aspect, leur nature et leur dimension doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables.
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

Dans la zone N (hors Nco) :

- Les haies végétales et bocagères, ne présentant aucun muret, ni grillage et constituées de végétaux de plusieurs espèces locales sont à privilégier. Elles peuvent être constituées d'un grillage permettant le passage de la petite faune (maillage de diamètre supérieur à 10 centimètres et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à 10cm, et/ou présence de passage à faune régulièrement installés).
- Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs espèces végétales locales
- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.
- 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.

Dans le secteur Nco :

- Seules les clôtures constituées de haies végétales, ne présentant aucun muret, ni grillage et constituées de végétaux de plusieurs espèces locales sont autorisées.
- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,5 mètre.
- Les clôtures sont interdites dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges.

❖ Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

- Sur les bâtiments agricoles :

- 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'habitations :
 - Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions :
 - ➡ d'être intégrés à l'architecture de la construction ou en surimposition de maximum 15 cm parallèlement à la toiture ;
 - ➡ s'ils respectent un recul minimal d'implantation de 30 cm depuis l'égout de toit, le faîtage et les rives de toiture ;
 - Les tuiles photovoltaïques en teinte terre cuite sont aussi autorisées.



↑ **Autorisé** : Panneaux en surimposition parallèlement à la toiture



Image : Rémi Portier, Piguët SAS

↑ **Autorisé** : Panneaux intégrés, teinte avoisinante à celle des tuiles



↑ **Interdit** : Panneaux en surimposition non parallèlement à la toiture



Image : BISOL

↑ **Autorisé** : Panneaux en surimposition, teinte avoisinante à celle des tuiles

Dans la zone N hors secteur Nco

- Les panneaux photovoltaïques au sol pour l'alimentation en électricité d'une maison d'habitation, sont autorisés à condition :
 - que l'habitation ne soit pas desservie et raccordée par le réseau ERDF,
 - que l'installation ne soit pas perceptible depuis l'espace public,
 - que l'installation ne rentre pas en concurrence avec l'activité agricole,
 - que ces panneaux soient considérés comme des annexes,
 - qu'ils soient limités à 30m² de surface maximum.

✚ Éclairages

Dans la zone N et son secteur Nco

- Les éclairages extérieurs indispensables à la sécurisation de la zone (abords des constructions à destination d'habitations ou d'exploitation), devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile).
- Les éclairages à détecteurs sont à privilégier.
- L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments et non à l'écart des bâtiments.
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres, il est recommandé de les limiter à 3 mètres.
- L'éclairage vers le haut est proscrit (non-diffusion de la lumière vers le haut).

- L'éclairage émettra 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 Cf. *schéma dans les annexes au règlement*).
- 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.
- Aucun éclairage ne doit être orienté vers la végétation riveraine des cours d'eau.
- Les sources d'émissions lumineuses (projecteurs, bornes lumineuses,...), si elles ne sont pas situées en façade, seront implantées au plus près du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées en direction du bâtiment à éclairer.
- Les allées et chemins d'accès aux bâtiments ne seront éclairés que sur une distance adaptée aux besoins.

Dans le secteur Nco

- Les sources d'émissions lumineuses (projecteurs, bornes lumineuses,...), si elles ne sont pas situées en façade, ne pourront être implantées que dans un rayon de 10 m autour du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées en direction du bâtiment à éclairer.
- Les allées et chemins d'accès au bâtiment ne seront éclairés que sur une distance de 25 m à partir du bâtiment.

* (Cf. *Schéma concept de la zone d'éclairage dans les annexes au règlement*).

✚ 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 (rouge / bleu....).
— Une palette chromatique est reportée annexes au règlement (cf. document 4.1.2) et disponible en mairie : elle est à respecter.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints et interdit, cette règle ne s'applique pas à la pierre et au bois.
- Les murs en pierres sèches sont autorisés.
- Les teintes vives seront évitées. Des teintes claires et naturelles seront privilégiées.
- Les effets de rayures et de fort contraste sont interdits.
- L'utilisation de matériaux métalliques est interdite.

✚ Toitures

- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les toitures en tuiles canal peuvent intégrer des « tuiles chatières » afin de permettre l'accès au combles par les chiroptères.
- Les paraboles en façade sont interdites mais autorisées en toiture ou au sol, le moins visible depuis l'espace public.

Article N.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.

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

✚ Végétation à favoriser

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (*se référer à la liste consultable en mairie*).
- Les espèces allergisantes sont à éviter : consulter le site vegetation-en-ville.org

- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont prosrites (*se référer à la liste consultable en mairie*).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée.
- Tout arbre de haute tige (= tronc d'une hauteur supérieur à 180 cm) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les parcelles en bordure de zone boisée, afin de prendre en compte le risque incendie :
 - tout linéaire de combustible (haie pénétrante) dans un rayon de 10 mètres autour de l'habitation est interdit.
 - Tout arbre de haute tige à moins de 3 mètres de l'habitation et tout bouquet d'arbre (+ de 3) dans un rayon de 10 mètres autour de l'habitation, sont interdits.
 - Une distance de plus de 3 mètres entre les houppiers des arbres préexistants doit être maintenue. L'élagage des arbres (afin que les branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,50 m) doit être prévu.
 - Les Obligations Légales de Débroussaillage de 50 mètres autour des constructions est à respecter, en supprimant les arbustes en sous-étage des arbres maintenus.

❖ Aménagement à réaliser

- 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 d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées. Au minimum 1 arbre pour 4 emplacements de voiture.
- 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 aménagements extérieurs des abords des constructions doivent favoriser le maintien ou l'installation d'une faune et flore diversifiées 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 pierres), murets de pierres sèches, « hôtels à insectes », nichoirs

Dans la zone N, hors secteurs Nco :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dans le secteur Nco :

- Les haies utilisées comme clôtures sont constituées d'au moins 3 espèces végétales locales dont au moins une au feuillage persistant et une espèce mellifère.
- Sauf impossibilité technique démontrée ou liée à la sécurité des personnes, les arbres feuillus sénescents et/ou les chablis sont maintenus sur site.

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

- 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 du 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.
- La récupération et le stockage des eaux de pluie sont recommandés : ils nécessitent une installation spécifique conforme à l'arrêté du 21 août 2018 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les systèmes doivent disposer d'un système anti moustiques.

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

- Non réglementé.

STECAL Nt

Caractère du STECAL

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Nt représente la délimitation d'un secteur à destination d'hôtellerie de plein air. Il correspond au camping communal existant « Le Grand Jardin » situé au Sud du village de Correns.

☒ Des dispositions particulières relatives aux règles d'urbanisme sont intégrées dans le règlement écrit du PLU (document 4.1.3) et sur les documents graphiques (plans de zonage) auxquels il convient de se reporter.

Article STECAL Nt.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non listées à l'article Nt 2 sont interdites, notamment tout mobile-home.

Article STECAL Nt.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :
 - Les caravanes mobiles.
 - Les camping-cars.
 - Les yourtes.
 - Les tentes.
 - Une extension mesurée du sanitaire : maximum 40 % supplémentaires par rapport à l'emprise du sanitaire existante à la date d'approbation du PLU.
 - Les piscines et leurs plages (surface aménagée aux abords du bassin, autour des margelles) sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise.
 - En limite de zone boisée, pour toute nouvelle construction (hors annexes) la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié, en application de l'article 30 des Dispositions Générales du présent règlement (titre 1).
 - Les « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés dans le STECAL Nt, dès lors :
 - ↳ que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux,
 - ↳ qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
 - ↳ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - ↳ qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques.

Article STECAL Nt.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES 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.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.

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

❖ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- 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 STECAL Nt.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

❖ Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

- Toute nouvelle construction doit être défendable par un système de DECI.

❖ Eau potable

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, ...) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine). Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, établissement recevant du public, ...) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

❖ Assainissement des eaux usées

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
- L'évacuation des eaux usées non traitées 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 L1331-10 du Code de la Santé Publique.

❖ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.
- Afin d'éviter la prolifération des moustiques liée aux eaux stagnantes en toitures, ou dans les équipements et constructions, il est recommandé que :

- Toute terrasse ne doit pas laisser les eaux stagner ; elle doit être plane et disposer d'une pente suffisante pour faire écouler les eaux pluviales.
- Les coffrets techniques doivent être verticaux et ne pas recueillir de l'eau stagnante.
- Les regards doivent être étanches et les récupérateurs d'eau doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti insectes, moustiquaires...

✚ Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Sous réserve de l'application de l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine pour des usages domestiques, les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration...;
 - dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

✚ Réseaux de distribution et d'alimentation

- En matière de production d'énergie, l'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée.
- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.
- 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 STECAL Nt.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

Article STECAL Nt.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 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 l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- 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 clôtures doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite du domaine public routier, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.
- 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 STECAL Nt.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
- 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 STECAL Nt.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Cet article n'est pas réglementé.

Article STECAL Nt.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Cet article n'est pas réglementé.

Article STECAL Nt.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

❖ Conditions de mesure

* Cf. schéma explicatif du calcul des hauteurs en annexes au règlement.

- La hauteur absolue est calculée :
 - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé,
 - après travaux, en cas de sol naturel excavé.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
- La hauteur absolue est égale à la hauteur définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 mètres de longueur, la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.

❖ Hauteur absolue

- La hauteur absolue est égale à la hauteur définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.
 - La hauteur des constructions est limitée à 4 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 STECAL Nt.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

- Pour les parcelles en bordure de zone boisée, afin de limiter le risque incendie : Clôtures, gouttières et volets en PVC interdits pour les nouvelles constructions.

❖ Clôtures

- 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.
- Les clôtures par leur aspect, leur nature et leur dimension doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables.
- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

❖ Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions :
 - ➡ d'être intégrés à l'architecture de la construction ou en surimposition de maximum 15 cm parallèlement à la toiture ;
 - ➡ s'ils respectent un recul minimal d'implantation de 30 cm depuis l'égout de toit, le faîtage et les rives de toiture ;
- Les tuiles photovoltaïques en teinte terre cuite sont aussi autorisées.



↑ **Autorisé** : Panneaux en surimposition parallèlement à la toiture



Image : Rémi Portier, Piguët SAS

↑ **Autorisé** : Panneaux intégrés, teinte avoisinante à celle des tuiles



↑ **Interdit** : Panneaux en surimposition non parallèlement à la toiture



Image : BISOL

↑ **Autorisé** : Panneaux en surimposition, teinte avoisinante à celle des tuiles

❖ Éclairages

- Les éclairages extérieurs indispensables à la sécurisation de la zone (abords des constructions à destination d'habitation ou d'exploitation), devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile).
- Les éclairages à détecteurs sont à privilégier.
- L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments et non à l'écart des bâtiments.
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres, il est recommandé de les limiter à 3 mètres.
- L'éclairage vers le haut est proscrit (non-diffusion de la lumière vers le haut).
- L'éclairage émettra 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 Cf. schéma dans les annexes au règlement).
- 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.
- Aucun éclairage ne doit être orienté vers la végétation riveraine des cours d'eau.

- Les sources d'émissions lumineuses (projecteurs, bornes lumineuses...), si elles ne sont pas situées en façade, seront implantées au plus près du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées en direction du bâtiment à éclairer.

❖ 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 couleurs qui n'existent pas dans la nature avoisinante du bâtiment sont prosrites (rouge / bleu...).
- Une palette chromatique est reportée annexes au règlement (cf. document 4.1.2) et disponible en mairie : elle est à respecter.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints et interdit, cette règle ne s'applique pas à la pierre et au bois.
- 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.
- Les paraboles en façade sont interdites mais autorisées en toiture ou au sol, le moins visible depuis l'espace public.

Article STECAL Nt.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 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.
- 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.
- Il doit être aménagé au minimum une place de stationnement par emplacement (tente, caravane,...).
- 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.
- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).
- Le descriptif des plantations sera obligatoirement joint à la demande du permis de construire.

Article STECAL Nt.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

❖ Végétation à favoriser

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (*se référer à la liste consultable en mairie*).
- Les espèces allergisantes sont à éviter : consulter le site vegetation-en-ville.org
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont prosrites (*se référer à la liste consultable en mairie*).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée.
- Tout arbre de haute tige (= tronc d'une hauteur supérieur à 180 cm) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les parcelles en bordure de zone boisée, afin de prendre en compte le risque incendie :

- tout linéaire de combustible (haie pénétrante) dans un rayon de 10 mètres autour de l'habitation est interdit.
- Tout arbre de haute tige à moins de 3 mètres de l'habitation et tout bouquet d'arbre (+ de 3) dans un rayon de 10 mètres autour de l'habitation, sont interdits.
- Une distance de plus de 3 mètres entre les houppiers des arbres préexistants doit être maintenue. L'élagage des arbres (afin que les branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,50 m) doit être prévu.
- Les Obligations Légales de Débroussaillage de 50 mètres autour des constructions est à respecter, en supprimant les arbustes en sous-étage des arbres maintenus.

❖ Aménagement à réaliser

- Les bandes de recul des constructions, par rapport à la voie publique, devront être plantées.
- 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 d'une superficie égale ou supérieure à 50 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées. Au minimum 1 arbre pour 2 emplacements de voiture.
- Il doit être planté au minimum un arbre de haute tige d'essence locale pour deux emplacements de tente, d'habitat léger de loisir ou de caravane.
- 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 exhaussements de sol sont autorisés sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article STECAL Nt.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Article STECAL Nt.15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES 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.
- La récupération et le stockage des eaux de pluie sont recommandés : ils nécessitent une installation spécifique conforme à l'arrêté du 21 août 2018 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les systèmes doivent disposer d'un système anti moustiques.

Article STECAL Nt.16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé.