



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE PONTEVES

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1. REGLEMENT



Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 9 septembre 2015
Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du.....1^{er} juillet 2019
Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....29 janvier 2020
Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du.....13 novembre 2024

Envoyé en préfecture le 21/11/2024

Reçu en préfecture le 21/11/2024

Publié le

Page 2 sur 10 Berger Levraud

ID : 083-218300952-20241113-2024_07_03_01-DE

Table des matières

Titre 1 : Dispositions générales	4
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines	17
Zone Ua	18
Zone Ub	29
Zone Ue	41
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	50
Zone 1AU	51
Zone 2AU	62
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles	69
Zone A	70
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	83
Zone N	84
STECAL Npv	98

Titre 1 : Dispositions générales

PREAMBULE 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 R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

Article 1 : Champ d'application territoriale du plan

Le règlement du PLU s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Pontevès.

Article 2 : 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). Il 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 3 : 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)

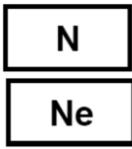
Les titres 2 à 5 comprennent chacun les 16 articles suivants :

- 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 4 : 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.

<i>Intitulé</i>	<i>Exemple de représentation graphique</i>
<i>délimitation des zones U, AU, A et N définies par l'article R151-17 du code de l'urbanisme</i>	

Chaque zone, chaque secteur, chaque STECAL, avec ou sans indices de risques, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (cf. «documents n°4-2, documents graphiques »).

Les documents graphiques du règlement peuvent également comporter diverses indications graphiques additionnelles (document 4.1.3 du PLU). Certaines règles peuvent faire exclusivement l'objet d'une représentation dans le document graphique, conformément à l'article R151-11 du code de l'urbanisme.

Article 5 : 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 du PLU, les articles d'ordre public définis au code de l'urbanisme ainsi que des articles 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 6 : Autorisations d'urbanisme

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 :

- 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 du 12 novembre 2014 relatif au débroussaillage (cf. annexes du règlement).
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Article 7 : Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général

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 ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

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

Article 8 : Secteurs soumis au Droit de Préemption Urbain (DPU)

Régi par les articles L240-1 et suivants 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 9 : Servitudes d'Utilité Publique (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).

Article 10 : Conservation des eaux potables et minérales

A l'intérieur des périmètres de protection institués par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), des prescriptions spécifiques à l'occupation du sol sont susceptibles d'être appliquées.

Article 11 : Règlements des lotissements

Conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents de 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.

Article 12 : 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 démolir, 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 13 : Restauration d'un bâtiment (ruines)

Conformément aux dispositions de l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, « 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 L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Article 14 : 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 : 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 15 : Motifs de prescriptions spéciales

Application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose :

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

Article 16 : 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 document 4.1.2 « annexes au règlement »).

Article 17 : Adaptations mineures

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

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

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

Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Conformément à l'article L152-4 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre : (...) 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Article 18 : Protection du patrimoine archéologique

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à l'adresse suivante : *DRAc de Provence Alpes Côtes d'Azur, Service Régional de l'Archéologie, 23 boulevard du Roi René – 13 617 AIX EN PROVENCE.*

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

Ainsi, 2 possibilités sont offertes par le code du patrimoine :

- La possibilité de saisir pour avis le Préfet de Région très en amont du projet, avant même le dépôt du permis d'aménager ou du permis de construire (article R 523-12 et R 523-13 du code du patrimoine). L'aménageur peut ainsi savoir si son projet sera susceptible de prescriptions archéologiques, et prévoir des adaptations dans la consistance ou la mise en œuvre de son projet ;
- La possibilité de faire une demande anticipée de prescription archéologique (article R 523-14 du code du patrimoine), l'aménager gagne ainsi du temps.

Article 19 : Le débroussaillement

La réglementation sur le débroussaillement 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 débroussaillement obligatoire et maintien en état débroussaillé (cf. annexes au présent règlement).

Article 20 : Règles parasismiques

Le département du Var est situé entre les zones sismiques du couloir rhodanien et la faille dite de Nice. La sismicité historique s'inscrit dans des intensités comprises entre les degrés IV et VIII de L'échelle MSK. La commune est classée en zone de **sismicité faible (niveau 2)** par le décret du 22 octobre 2010 définissant les zones de sismicité du Var. De nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies au code de l'environnement. Les bâtiments sont classés suivant 4 catégories d'importance différente :

- catégorie I : bâtiments dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
- catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou en raison de l'importance socio-économique de ceux-ci ;
- catégorie IV : bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre.

Catégorie d'importance du bâtiment :	Description :
I	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitations individuelles. ▪ Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. ▪ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 mètres. ▪ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP de hauteur inférieure ou égale à 28 mètres et pouvant accueillir 300 personnes maximum. ▪ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. ▪ Parcs de stationnement ouverts au public.
III	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ERP de catégories 1, 2 et 3. ▪ Habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 mètres. ▪ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. ▪ Etablissements sanitaires et sociaux. ▪ Centres de production collective d'énergie. ▪ Etablissements scolaires.
IV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ▪ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ▪ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ▪ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ▪ Centres météorologiques.

Remarques : Pour les structures neuves abritant des fonctions relevant de catégories d'importance différente, la catégorie de bâtiment la plus contraignante est retenue. Pour l'application de la réglementation sur les bâtiments existants, la catégorie de la structure à prendre en compte est celle résultant du classement après travaux ou changement de destination du bâtiment.

Application de l'Eurocode 8 : La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme. De plus, certains bâtiments essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels. Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

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

Ces dispositions s'appliquent : aux équipements, installations et bâtiments nouveaux ; aux additions aux bâtiments existants par juxtaposition, surélévation ou création de surfaces nouvelles ; aux modifications importantes des structures des bâtiments existants.

Pour les bâtiments existants, la nouvelle réglementation n'impose pas de renforcement. Toutefois, pour améliorer le comportement du bâtiment aux séismes, il est possible de réaliser un renforcement volontaire en s'appuyant sur l'Eurocode 8. Mais des règles existent pour les bâtiments existants de catégories III et IV en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux et pour les bâtiments de catégorie IV en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la surface de plancher initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30 % d'un plancher.

Les établissements scolaires simples en zone 2 sont systématiquement classés en catégorie III. Cependant, pour faciliter le dimensionnement des bâtiments scolaires simples, les règles forfaitaires simplifiées PS-MI peuvent être utilisées en zone 2 sous réserve du respect des conditions d'application de celles-ci, notamment en termes de géométrie du bâtiment et de consistance de sol.

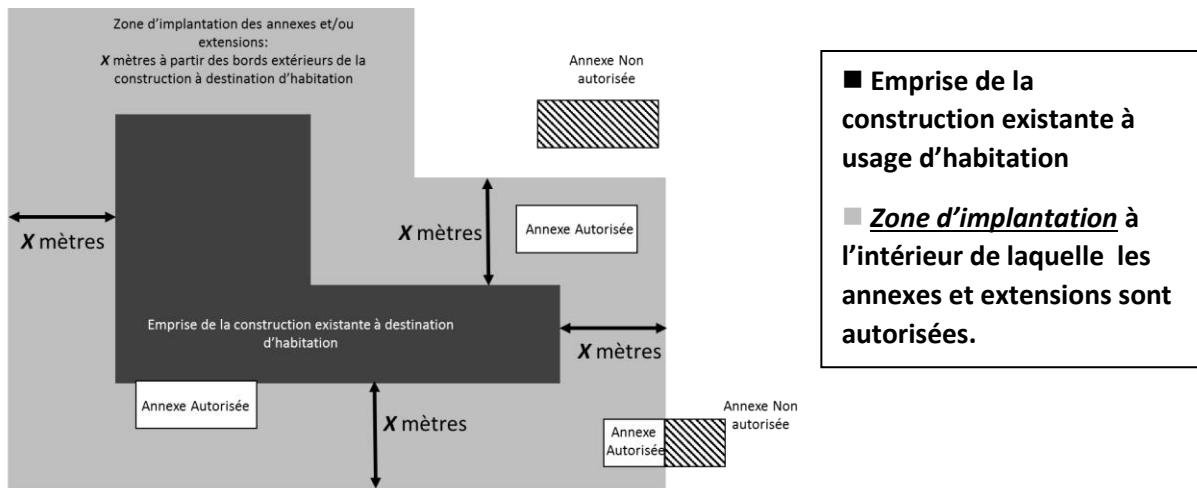
Règles forfaitaires simplifiées : Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Le niveau d'exigence de comportement face à la sollicitation sismique est atteint par l'application de dispositions forfaitaires tant en phase de conception que d'exécution du bâtiment. Les règles PS-MI «Construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés» sont applicables aux bâtiments neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.

Article 21 : Définitions et schémas concept

↳ Définition de la notion de voie, articles 6 de toutes les zones :

L'article 6 de toutes les zones s'applique aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation desservant plus de 5 habitations.

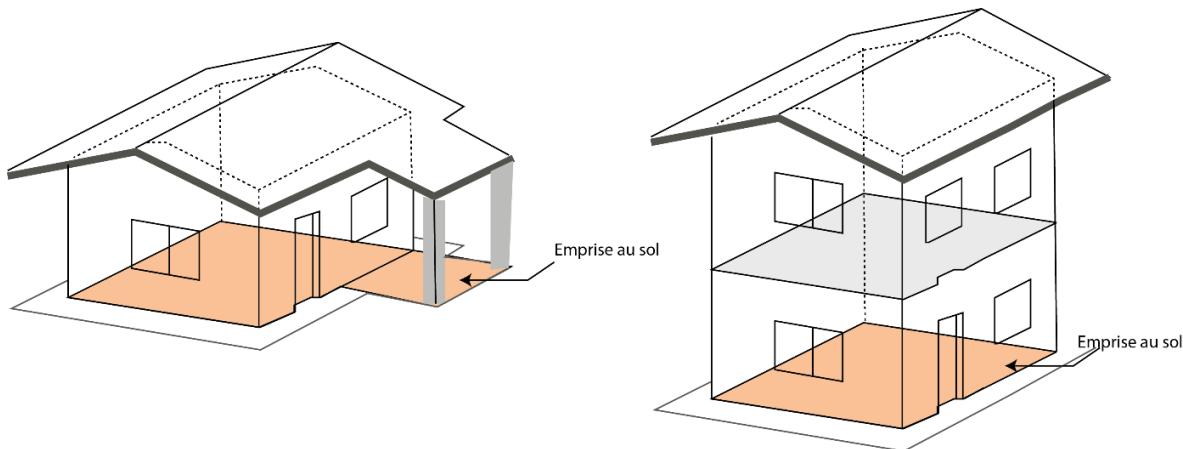
↳ **Schéma concept de la zone d'implantation article 2 des zones A, N :**



↳ **Schéma concept de l'emprise au sol des constructions article 9 de toutes les zones :**

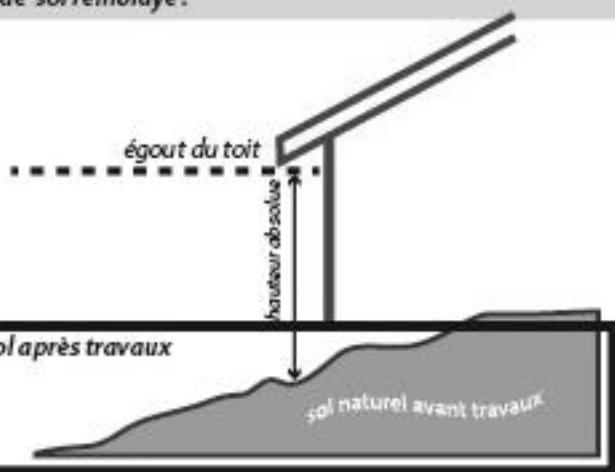
L'emprise au sol est la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois sont exclus, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les terrasses de plain-pied n'ayant ni surélévation significative ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

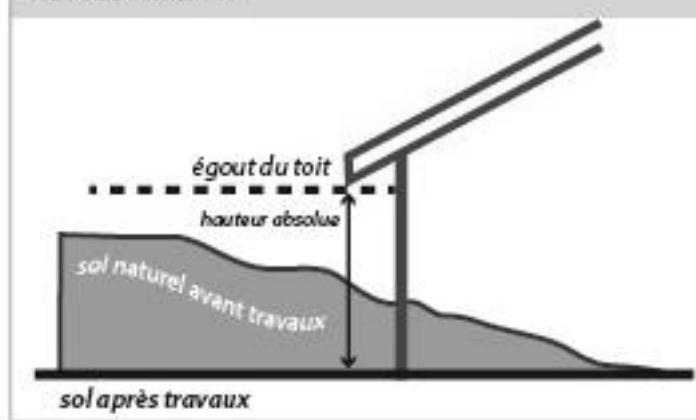


☞ Schéma concept du calcul des hauteurs des constructions, article 10 de toutes les zones :

Cas de sol remblayé :

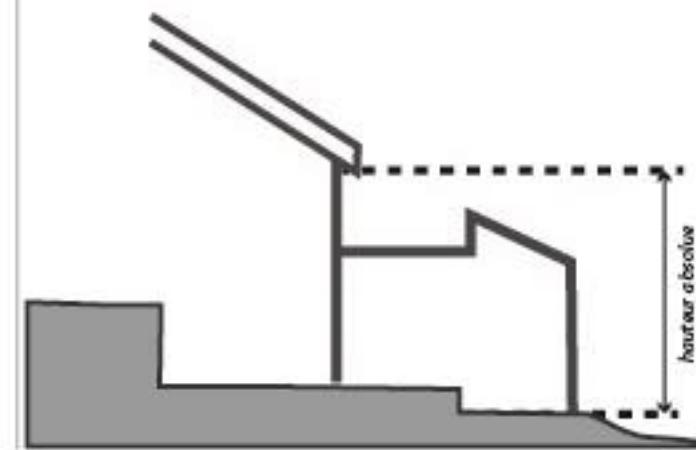


Cas de sol excavé :



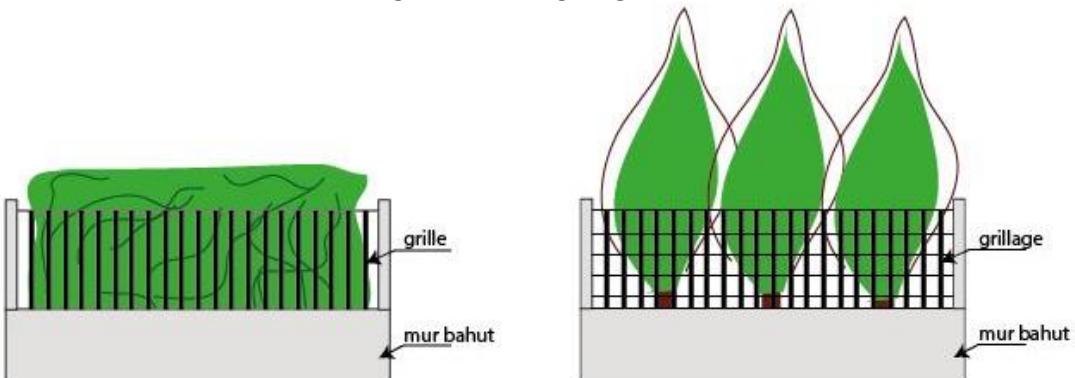
☞ Schéma concept de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple, article 10 de toutes les zones :

Détermination du niveau de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain en pente :

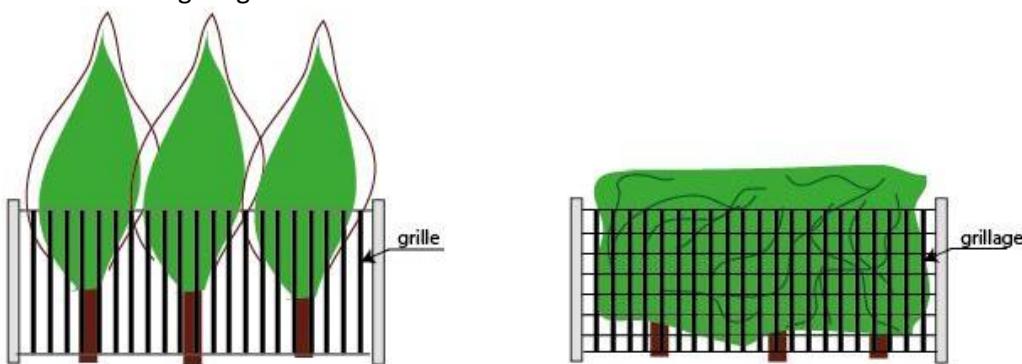


↳ **Schéma concept des clôtures**, article 11 de toutes les zones :

- Mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie.

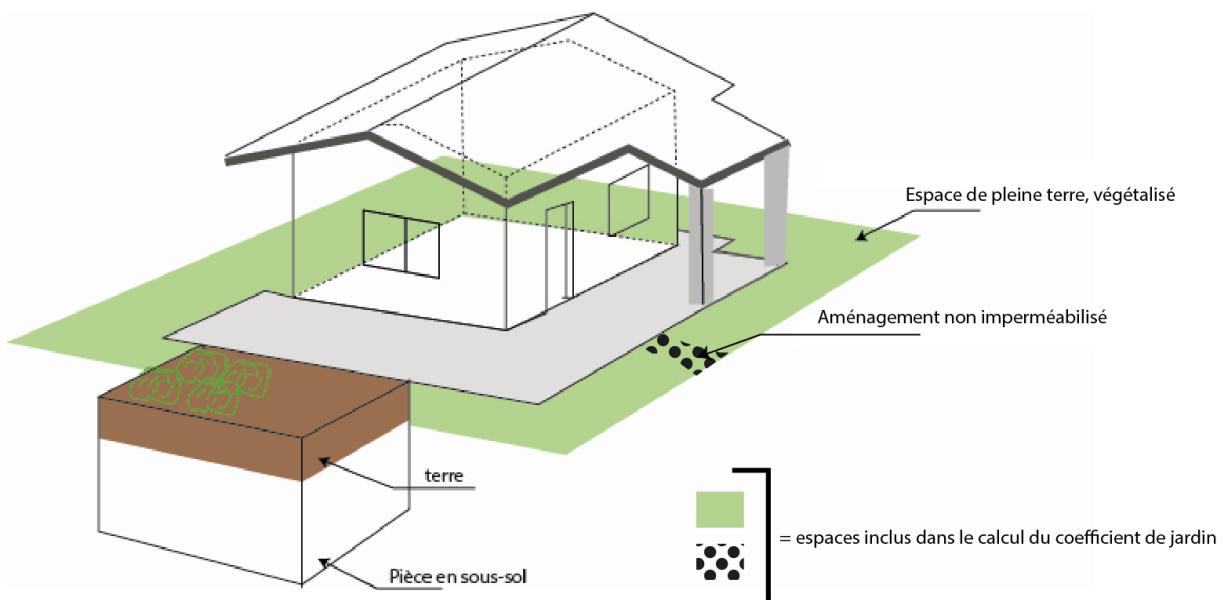


- Grille ou grillage doublé d'une haie.



↳ **Schéma concept des espaces non imperméabilisés de pleine terre**, article 13 de toutes les zones :

Il s'agit de la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle dont le pourcentage minimal est indiqué à l'article 13 des différentes zones et secteurs composant ce règlement, qui ne peut en aucun cas être imperméabilisée soit par une dalle surmontée ou non par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.



Article 22 : Zones humides et cours d'eau

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.

La végétation des berges des cours d'eau doit être maintenue et entretenue.

Article 23 : Haies anti dérive

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.

Pour les autres types de construction voisines des zones et secteurs agricoles, il est recommandé que toute autorisation d'urbanisme soit accompagnée de la mise en place d'une haie tampon entre la construction et l'espace agricole ou potentiellement agricole. Le positionnement de la haie pourra être justifié dans un plan accompagnant la demande d'autorisation d'urbanisme.

Article 24 : Eaux des piscines

Pour l'ensemble des zones du PLU, l'eau de vidange d'une piscine sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau d'assainissement est de type séparatif mais après neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants. Le rejet nécessite l'autorisation du gestionnaire du réseau d'eau pluviale et de l'exutoire naturel.

Article 25 : Ouvrages GRTgaz

Sont admis dans l'ensemble des zones du PLU, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Les interdictions et règles d'implantations associées à la servitude d'implantation et de passage I3 de la canalisation, figure à la suite de la liste des servitudes d'utilité publique, tout comme la réglementation anti-endommagement (pièce n°5 « Annexes Générales » du dossier de PLU).

GRTgaz doit obligatoirement être informé de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. 555-30-1 du code de l'environnement).

Article 26 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Dispositions générales communes à toutes les zones

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie des paysages. 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.

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. Les affouillements et terrassements seront réduits au strict minimum.

En particulier les terrassements seront réduits au strict minimum, tout comme les murs de soutènement qui devront s'intégrer dans le paysage grâce à un traitement en pierre sèche à la manière des restanques.

Article 27 : Prescriptions relatives à la mise en sécurité des zones urbaines et d'urbanisation future

La poursuite de l'urbanisation dans ces zones doit s'accompagner :

- De la mise en œuvre des élargissements de voiries en tenant compte du nombre d'habitations desservies :
 - 4 mètres de 1 à 10 habitations ;
 - 5 mètres de 11 à 50 habitations ;
 - 6 mètres au-delà de 50 habitations.
- Du maillage des voies en supprimant les culs de sac ;
- De la réalisation d'aires de retournement d'au moins 200 m² ou un té à l'extrémité de tous les culs de sac ;
- Du débroussaillage réglementaire conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015.

Des cheminements intérieurs à des projets spécifiques (type éco quartiers) de longueur inférieure à 60 mètres et de largeur minimum de 1.8 mètre, permettant le passage des dévidoirs mobiles, pourront être créés afin de desservir des habitations de 1^{ère} et 2^{ème} famille sous réserve d'une étude au cas par cas.

Accès et voirie

Les voiries d'accès devraient être à double issue sur les voies principales ouvertes à la circulation publique pour permettre aux véhicules de secours de circuler sur tout le pourtour de chaque zone.

Ces voies d'accès qui constituent également la desserte de ces zones doivent posséder les caractéristiques suivantes (cf. arrêté du 31/01/1986 modifié et article R 111-13 du code de la construction et de l'habitation) :

- Largeur minimale de 6 mètres, bande de stationnement exclues ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 tonnes ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;

- Sur-largeur S = 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3.5 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15 %.

Ces voies seront raccordées à celles des secteurs urbanisés contigus afin de former une voie périphérique de l'ensemble des zones urbanisées. S'il n'existe pas de constructions contiguës, des réservations devront être réalisées en prévision d'un raccordement avec les voies futures.

Les voiries internes aux projets d'aménagement (dessertes) auront les caractéristiques suivantes :

- 4 mètres de 1 à 10 habitations ;
- 5 mètres de 11 à 50 habitations ;
- 6 mètres au-delà de 50 habitations.
- Ces voiries seront de préférence à double issue ;
- Les culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 mètres et équipés en bout d'impasse d'une aire ou d'un té de retournement réglementaire. Cette aire pourra être positionnée entre 50 et 60 mètres de l'extrémité du cul de sac sous réserve des dispositions réglementaires applicables aux bâtiments ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 tonnes ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Sur-largeur S = 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3.5 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15 %.

Défense extérieure contre l'incendie

Les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2017/01-004 approuvant le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie devront être respectées.

Espaces naturels, espaces libres et plantations

Le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé des zones concernées devront être conformes aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur sur la totalité des unités foncières.

Prescriptions relatives à la mise en sécurité du STECAL Npv

Il conviendra de créer la DECI conforme au RDDECI : PEI avec une capacité minimum de 60 m³/h pendant 2 heures ou une citerne de 120 m³ à l'entrée du site, hors enceinte.

Outre le débroussaillement interne au parc photovoltaïque, un débroussaillement de 100 mètres de rayon autour du site devra être respecté, conformément à l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

U

Zone Ua

Caractère de la zone

« La zone Ua représente la délimitation du village, noyau urbain historique, à considérer comme un patrimoine bâti constituant un ensemble urbain remarquable et dont il convient de préserver et de mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers.

Le tissu urbain est serré, dense et les constructions sont implantées en ordre continu.

Elle comprend :

Un secteur Uaa correspondant aux bâtis en ordre continu le long de la Montée des Aires.

Un secteur Uab correspondant aux bâtis en ordre continu au nord de la rue Saint Michel.

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

Article Ua 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les résidences mobiles de loisirs, 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 travaux, aménagements et démolition des éléments de paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, autres que ceux autorisés dans l'article 2 de la zone.
- Les petites éoliennes et les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
- Les antennes de radio amateur.

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

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

- Les constructions à destination d'habitation, de commerce et d'activité de service, de bureau et de centre de congrès et d'expositions.
- Les constructions, ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou 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.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.
- Pour le **patrimoine** identifié sur les documents graphiques et listé dans le document 4.1.3 du PLU, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Les caractéristiques structurelles du bâtiment seront respectées et mises en valeur, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.

Les caractéristiques architecturales du bâtiment seront respectées et mises en valeur, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.

Les matériaux et les techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment seront mis en œuvre.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment. La pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec l'élément du patrimoine identifié est proscrite.

Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subi.

- Les abris de jardin et autres constructions légères de type serres par exemple, sont autorisés à condition d'être inférieurs à 10 m², de présenter une hauteur inférieure à 2.5m et d'être composés de matériaux permettant d'être intégrés dans leur contexte environnant.

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

➤ Accès

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

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.

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

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

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

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

➤ Eau potable

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

➤ *Assainissement*

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

L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés 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 (en annexe du présent règlement).

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.

➤ *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.

➤ *Citerne*

Les citerne de gaz ainsi que les citerne d'eau (PEI, DECI) seront enterrées, sauf dans le cas de citerne d'eau souple.

Les citerne de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies pourront être dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ou enterrés suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon. Dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ Réseaux de distribution et d'alimentation

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

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.

Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.

Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement 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 :

- de reconstructions sur emprises préexistantes.
- si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement de la voie.
- de constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les piscines.

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

Les constructions nouvelles ne peuvent être édifiées que dans la bande de 20 mètres de largeur mesurée à partir de l'alignement de la voie (ou de la limite qui s'y substitue).

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour les piscines et dans le cas de reconstruction, de restauration ou de changement de destination des immeubles existants à la date d'approbation du présent règlement.

Toutefois :

- La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
- Les piscines seront implantées à un minimum de 2 mètres des limites séparatives.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article Ua 10. Hauteur maximale des constructions

➤ *Conditions de mesure*

Tout point de la construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur autorisée.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les Schémas concept du calcul des hauteurs des constructions et de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple figurent à l'article 21 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

➤ *Hauteur autorisée*

Dans la zone Ua : Les constructions devront avoir une hauteur sensiblement identique aux constructions voisines à plus ou moins 1 mètre sans pouvoir excéder **12 mètres**.

Dans le secteur Uaa, la hauteur des constructions, définie dans les conditions ci-dessus, varie en fonction du secteur et ne peut dépasser à **6 mètres** par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur Uab, la hauteur des constructions, définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **6,50 mètres** par rapport au sol naturel avant de travaux s'établissant au niveau du chemin de Correns.

Dans toutes les zones et secteurs, ne sont pas soumises à ces règles, les reconstructions à l'identique ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

Implantation des constructions : Les constructions devront être implantées parallèlement à la pente ou perpendiculairement à celle-ci, au plus près du terrain naturel.

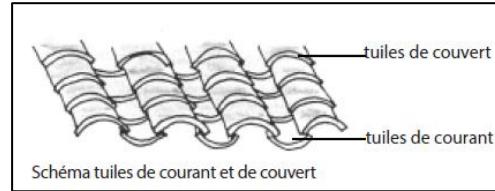
➤ Dispositions particulières

Toitures

Les toitures sont simples, à une pente ou à pentes multiples. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 28 % 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 vieillies et de couleurs panachées).

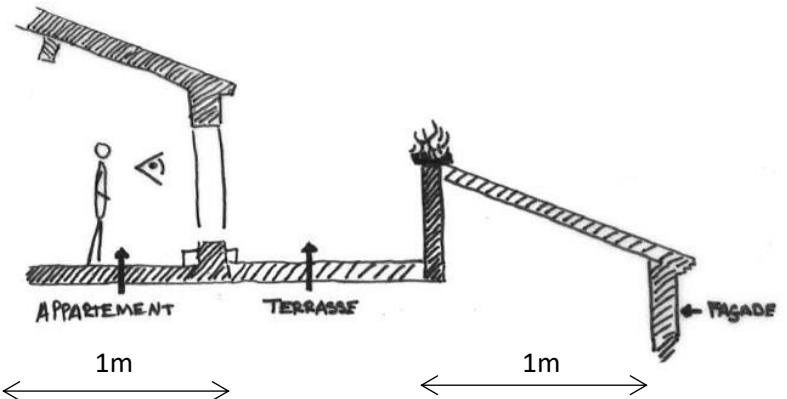
La toiture sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre.



Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs ou de la même couleur que les tuiles, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

Les aménagements en toiture peuvent être envisagés s'il s'agit d'ouvertures partielles de la toiture : fenêtre de toit ou terrasse non couverte. Aux conditions suivantes :

- dans la limite de 25 % de la surface de la couverture,
- avec un retrait minimal d'1 m de l'aplomb de la construction et 1 m du faîte,
- dans la mesure où elles respectent la typologie traditionnelle et constituent une continuité du volume de la couverture.



Leur fermeture pour transformation en véranda fermée est interdite.

Débords de toitures

Ils doivent être constitués au moins par un rang de génoise. Seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour sa réalisation. Le nombre de rang de génoise sera en harmonie avec les habitations mitoyennes.

Ouvertures

Exception faite des locaux à destination de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, les ouvertures doivent être plus hautes que larges. La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.

La forme des linteaux des portes et fenêtres doit respecter le style ancien.

Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

Aspect des façades et revêtements

Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.

La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la palette de couleur (nuancier en annexe 2 – pièce 4.1.2. « Annexes au règlement du PLU »). Le blanc est interdit.

Les façades sont enduites : Les enduits de façades seront frotassés fin.

Les parements existants à pierres vues, s'ils demandent à être retouchés, devront être repris par rejoimentement au mortier, joint arrasé au nu du parement en pierre.

Pour les murs anciens en moellons, les enduits et reprises seront réalisés avec l'emploi d'un enduit traditionnel en à base de chaux et de sable.

Lorsque les murs les pignons sont recouverts de tuiles vernissés, il convient de conserver et de restaurer ce revêtement à fort caractère patrimonial.

En cas de surélévation de la toiture, la rehausse doit être enduite et de la même teinte que la partie rehaussée, mais séparée de l'existant par un bandeau permettant d'éviter les fissurations au niveau des raccordements de maçonnerie.

Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites. Tout comme les sorties de cheminée à moins de 2 mètres par rapport au sol.

Pour les façades existantes comportant des ouvertures dédiées à l'espace de stationnement des véhicules, les modifications (percement, agrandissement, rétrécissement, huisseries) sur les parties de façades correspondantes ne sont autorisées que si la modification n'empêche pas la destination et l'usage actuel de cette partie du bâtiment. Cette disposition ne s'applique pas aux bureaux, aux activités commerciales et artisanales, aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'au changement de destination des garages non liés à une habitation.

Couleur

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Elle doit être choisie parmi la palette chromatique existante en mairie.

Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du village, et le blanc pur sont à proscrire. Elles devront présenter des couleurs conformes au nuancier en annexe 2 – pièce 4.1.2. « Annexes au règlement du PLU ».

Encadrements des fenêtres et volets

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

Menuiseries des fenêtres et volets

La couleur des fenêtres doit être en harmonie avec le village, le blanc est autorisé.

Les ouvertures devront être à 2 ventaux (ouverture à la française). La pose en rénovation est autorisée. Les fenêtres pourront présenter des petits carreaux, mais ce n'est pas une obligation.

Les volets autorisés sont les volets persiennés et les volets pleins à double lames croisées ou à cadre, selon les modèles anciens présents dans le village. Ils devront présenter une ouverture à la française. La teinte blanche est interdite.

Les volets à barres et les volets pliants ne sont pas autorisés, sauf impossibilité technique.

Les volets roulants sont interdits.

Seules les portes fenêtres à garde-corps en tableau sont autorisées.

La matière des fenêtres et volets n'est pas imposée.

Les portes d'entrée

Les portes anciennes des maisons du village et leur encadrement d'origine en pierre appareillée devront autant que possible être préservée. Dans le cas où leur remplacement est impératif, la couleur des portes devra être conforme au nuancier en annexe 2 – pièce 4.1.2. « Annexes au règlement du PLU ». Les couleurs des volets et des portes d'entrée seront de préférence identiques.

La matière des portes d'entrée n'est pas imposée.

Les ferronneries

Les grilles de défense à barreaux droits sont autorisées. La couleur devra être conforme au nuancier en annexe 2 – pièce 4.1.2. « Annexes au règlement du PLU ».

Les portes de garage

Elles devront présenter une ouverture à la française, sauf impossibilité technique tenant notamment à la largeur de la rue...etc, et ne pas être de couleur blanche. La matière des portes de garage n'est pas imposée.

Les balcons

La réalisation de balcon ne sera autorisée que s'il n'est pas visible depuis la voie publique.

Les coffrets de compteurs et les boîtes aux lettres

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

Les terrasses

Les terrasses existantes ou créées par un dénivelé du terrain d'assiette de la construction peuvent être équipées de treille métallique légère destinée uniquement aux plantations et au support de la protection solaire. Ces structures ne doivent en aucun cas permettre la transformation en véranda fermée.

Eléments du patrimoine

Certains éléments de patrimoine heurtoir, anneaux sont encore visibles dans le village. Leur préservation doit être recherchée dans toutes les opérations de restauration, rénovation...

Inscriptions publicitaires et enseignes

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.

Antennes paraboliques, rateaux ...

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

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.

Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

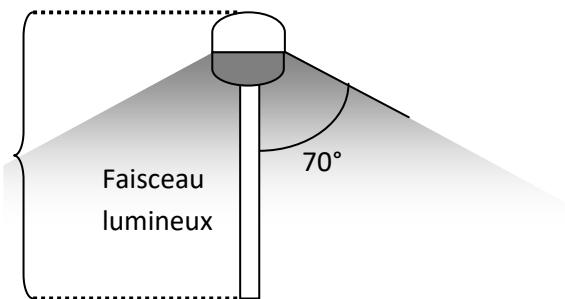
Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont interdits. Seules les tuiles photovoltaïques pourront être autorisées si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publics.

Clôtures

- Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à **1,70 mètre**, sauf pour les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU.
- Elles doivent être composées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur de 20 cm maximum surmonté d'une grille
 - soit d'une grille
 - les murs pleins existants pourront faire l'objet de travaux confortatifs
- Les murs bahut et les murs pleins doivent être de la teinte des terres naturelles environnantes, sombre.
- Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés.
- Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustres, etc.) sont interdits. Seules les haies végétalisées, composées d'essences locales, sont autorisées.
- Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.
- Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries des clôtures.
- Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

Éclairages

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 °** par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).



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

Cet article n'est pas réglementé.

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

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.

Les espèces allergisantes sont à éviter (*cf. liste en annexe 13 du règlement*).

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (*cf. liste en annexe au règlement*).

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.

Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Article Ua 14. Coefficient d'occupation du sol

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

Cet article n'est pas réglementé.

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 délimitation des quartiers d'habitat à caractère résidentiel situés dans le prolongement du Village.

Et plus précisément le lotissement les Coteaux et les constructions à usage d'habitation au sud de la RD 60.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitation».

Article Ub 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les constructions et activités liées à la fonction d'entrepôts.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
- Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.
- Les travaux, aménagements et démolition des éléments de paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, autres que ceux autorisés dans l'article 2 de la zone.
- Les petites éoliennes et les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
- Les antennes de radio amateur.

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

Dans la zone Ub, sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

- Sont autorisées les constructions à destination d'habitation (au sens des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme).
- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux commerces et activités de service (artisanat, commerce de détail, restauration....etc, au sens des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme), à condition que les dits commerces et activités de services ne soient pas incompatibles avec le voisinage et ne créent pas de nuisance.
- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et service public (au sens des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme), à condition de ne pas être incompatible avec le voisinage et de ne pas créer de nuisance.
- Sont autorisées les constructions à destination de bureau (sens des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme).
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol 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.
- Pour le **patrimoine** identifié sur les documents graphiques et listé dans le document 4.1.3 du PLU, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de

réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Les caractéristiques structurelles du bâtiment seront respectées et mises en valeur, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.

Les caractéristiques architecturales du bâtiment seront respectées et mises en valeur, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.

Les matériaux et les techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment seront mis en œuvre.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment. La pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec l'élément du patrimoine identifié est proscrite.

Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subi.

- Les abris de jardin et autres constructions légères de type serres par exemple, sont autorisés à condition d'être inférieur à 10 m², de présenter une hauteur inférieure à 2.5m et d'être composés de matériaux permettant d'être intégrés dans leur contexte environnant.

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

Les voiries et accès doivent être réalisés conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 (ou toute réglementation qui s'y substituerait) portant approbation du règlement départemental de Défense Extérieures Contre l'Incendie du Var, en annexe du présent règlement

➤ 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.

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, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

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

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

➤ *Eau potable*

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

➤ *Assainissement*

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

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 (en annexe du présent règlement).

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.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux afin d'assurer la transparence hydraulique.

➤ *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 et dans les canaux et ruisseaux.

En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

➤ *Citernes*

Les citernes de gaz ainsi que les citernes d'eau (PEI, DECI) seront enterrées, sauf dans le cas de citerne d'eau souple.

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

Les systèmes de récupération des eaux de pluies pourront être dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ou enterrés suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon. Dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ *Réseaux de distribution et d'alimentation*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés. En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.

Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement 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

Dans la zone Ub :

- Toute construction doit respecter un recul minimum de :
 - ✓ **10 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales;
 - ✓ **4 mètres** par rapport au bord des autres voies existantes ou projetées

- Toute implantation de portail devra permettre d'assurer l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne pour la circulation sur voies privées ou publiques et sans empiéter sur le domaine public routier.
- Les clôtures devront être édifiées à 3 mètres minimum de l'axe des voies et à 5 mètres de l'axe des voies départementales.
- Une implantation différente peut être admise :
 - ✓ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - ✓ dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

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

1) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **4 mètres** des limites séparatives.

2) Toutefois sont autorisées :

- ✓ L'édition de bâtiments jouxtant la limite séparative si :
 - la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit et 7 mètres de longueur.
 - ou s'il existe déjà une construction sur cette limite, sous réserve que la nouvelle construction à édifier soit de hauteur et de longueur sensiblement égale à la construction existante.
 - Ou dans le cas de constructions jumelées.
- ✓ La construction des piscines, couvertes ou non, respectant un recul de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.
- ✓ Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article Ub 9. Emprise au sol des constructions

Le schéma concept de l'emprise au sol des constructions figure à l'article 21 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

- L'emprise au sol des constructions, à l'exception des piscines, ne peut excéder **25%** de la surface du terrain.
- Pour les constructions existantes antérieures au PLU, dépassant le pourcentage d'emprise fixé ci-dessus, une extension de **20%** de l'emprise de la construction existante est autorisée. Les piscines ne sont pas incluses dans le calcul des 20 % supplémentaires précisés ci-dessus.
- L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article Ub 10. Hauteur maximale des constructions

➤ *Conditions de mesure*

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur autorisée.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
- Les schémas concept du calcul des hauteurs des constructions et de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple figurent à l'article 21 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

➤ *Hauteur autorisée*

La hauteur des constructions, définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.

Ne sont pas soumises à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus, dans la mesure où le projet n'aggrave pas la non-conformité à la règle.

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

➤ *Dispositions générales*

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

Implantation des constructions : Les constructions devront être implantées parallèlement à la pente, au plus près du terrain naturel.

➤ *Dispositions particulières*

Toitures

Les toits peuvent être en pente ou en toiture terrasse ou en toiture végétalisée.

Dans le cas d'une toiture terrasse, elle devra être recouverte de matériaux de coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas sur le contexte environnant et ne présenter aucune brillance.

Dans le cas d'une toiture végétalisée, elle devra être plantée d'une végétation extensive.

Couvertures : La pente de la toiture doit être comprise entre 28 % et 35%.

Tuiles : Les éverites et les plaques sous tuiles non recouvertes sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieillies et de teintes variées).

Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades ou de la même couleur que les tuiles et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

Aspect des façades et revêtements

Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale.

Les constructions pourront présenter une palette de matériaux variés, permettant des projets architecturaux contemporains : bois, verre, béton, pierre....l'association de ces matériaux entre eux est préconisé ; elles devront dans tous les cas être intégrées dans l'environnement naturel et architectural immédiat.

Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi-épais et autres crépis dits « rustiques », sont interdits.

Les volets persiennés, pleins ou roulants sont autorisés. Pour ces derniers les blocs sont intégrés dans la façade ou masqués, ils ne devront pas être en saillie sur la façade.

Couleur

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

- ✓ Alterner les couleurs,
- ✓ Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
- ✓ Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
- ✓ Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.

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

Elles devront présenter des couleurs conformes au nuancier en annexe 2 – pièce 4.1.2. « Annexes au règlement du PLU ».

Clôtures

- Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à **1,70 mètre**.

Elles doivent être composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 20 cm maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie.
- soit d'un grillage doublé d'une haie.

Les brises vues pourront être autorisés s'ils présentent un aspect naturel (bois....etc).

Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).

- Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.
 - ✓ Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement.
 - ✓ Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

- Les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêts publics ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

Antennes paraboliques, rateaux ...

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

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.

Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

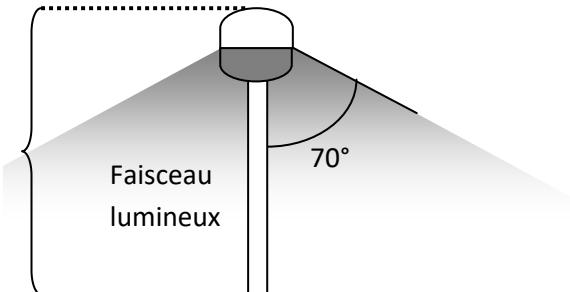
Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'avant-toit etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu visibles depuis les espaces et voies publics, à la condition d'être implantés sur un plan parallèle à la toiture avec une hauteur maximale supplémentaire de 10 cm.

Les équipements solaires démontables ou posés au sol sont autorisés à la condition que ces panneaux ne dépassent pas 25 m² par unité foncière et un seuil de 3 KVA et à condition de privilégier des installations discrètes et peu visibles depuis les espaces et voies publics.

Éclairages

Les éclairages publics et privés, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70°** par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).



Les éclairages extérieurs privés (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 seront à privilégier.

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

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ **25 m²** (y compris les accès et dégagements).

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Une place doit être réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux, conformément aux dispositions de l'article L151-34 du code de l'urbanisme.
- Pour les immeubles d'habitation : 1 place de stationnement vélo par logement ;
- Autres : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.

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

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

Le schéma concept des espaces non imperméabilisés de pleine terre figure à l'article 21 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

Dans la zone Ub 40 % de la surface des terrains doit être traité en espaces de pleine terre non imperméabilisés.

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.

Les espèces allergisantes sont à éviter (cf. liste en annexe 13 du règlement).

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. listes en annexe au règlement).

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

Les aires de stationnement d'une **superficie égale ou supérieure à 100 m²** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Article 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 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 système de production d'énergie renouvelable est autorisé à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.

L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.

Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés.

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.

Envoyé en préfecture le 21/11/2024

Reçu en préfecture le 21/11/2024

Publié le

Page 40 sur 100

Berger Levrault

ID : 083-218300952-20241113-2024_07_03_01-DE

Zone Ue

Caractère de la zone

« La zone Ue est réservé aux activités économiques et commerciales située au Clos de Panse ».

Article Ue 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination de restauration, d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les résidences mobiles de loisirs, 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 travaux, aménagements et démolition des éléments de paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, autres que ceux autorisés dans l'article 2 de la zone
- Les petites éoliennes et les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
- Les antennes de radio amateur.

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

Dans la zone Ue sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à destination de commerce et activité de service : artisanat et commerce strictement liés à l'activité présente dans la zone,
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie non polluante, entrepôt, bureau.
- Les constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.
- Les constructions, ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à destination de gardiennage ou d'habitat de fonction liés à ces activités sont autorisées, à l'intérieur des bâtiments existants ou à créer, jusqu'à 70 m² de surface de plancher.
- L'extension d'une construction à destination d'habitation existante dans la limite de 250 m² de surface de plancher et 80 m² d'emprise au sol pour les annexes.

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

Les voiries et accès doivent être réalisés conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 (ou toute réglementation qui s'y substituerait) portant approbation du règlement départemental de Défense Extérieures Contre l'Incendie du Var, en annexe du présent règlement

➤ 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.

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, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

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

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

➤ Eau potable

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

➤ Assainissement

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

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.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux afin d'assurer la transparence hydraulique.

➤ *Citernes*

Les citerne de gaz ainsi que les citerne d'eau (PEI, DECI) seront enterrées, sauf dans le cas de citerne d'eau souple.

Les citerne de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies pourront être dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ou enterrés suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon. Dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ *Réseaux de distribution et d'alimentation*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés. En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.

Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement 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

- Toute construction doit respecter un recul minimum de :
 - ✓ **5 mètres** par rapport au bord des voies existantes ou projetées
 - ✓ **6 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales;
- Toute implantation de portail devra permettre d'assurer l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne pour la circulation sur voies privées ou publiques et sans empiéter sur le domaine public routier.
- Les clôtures devront être édifiées à 3 mètres minimum de l'axe des voies et à 5 mètres de l'axe des voies départementales.
- Une implantation différente peut être admise :
 - ✓ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - ✓ dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

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

1) Les constructions doivent être implantées :

- ✓ à **5 mètres** des limites séparatives.

2) Toutefois sont autorisées :

- ✓ Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

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

Non réglementé

Article Ue 9. Emprise au sol des constructions

Le schéma concept de l'emprise au sol des constructions figure à l'article 21 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la surface du terrain.

L'emprise au sol des 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*

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur autorisée.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
- Les schémas concept du calcul des hauteurs des constructions et de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple figurent à l'article 21 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

➤ *Hauteur autorisée*

La hauteur des constructions, définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

➤ *Dispositions générales*

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

➤ *Dispositions particulières*

Clôtures

- Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possibles être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frotassée.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à **1,70 mètre**.

Elles doivent être composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 20 cm maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie.
- soit d'un grillage doublé d'une haie.

Les brises vues pourront être autorisés s'ils présentent un aspect naturel (bois....etc).

Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).

- Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

- ✓ Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs banut et aux murs de soutènement.
- ✓ Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.
- Les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêts publics ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

Antennes paraboliques, rateaux ...

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

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.

Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

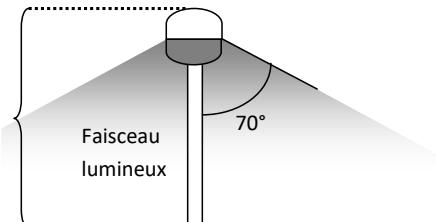
Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'avant, etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu visibles depuis les espaces et voies publics, à la condition d'être implantés sur un plan parallèle à la toiture avec une hauteur maximale supplémentaire de 10 cm.

Les équipements solaires démontables ou posés au sol sont autorisés à la condition que ces panneaux ne dépassent pas 25 m² par unité foncière et un seuil de 3 KVa et à condition de privilégier des installations discrètes et peu visibles depuis les espaces et voies publics.

Éclairages

Les éclairages publics et privés, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70°** par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).



Les éclairages extérieurs privés (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 seront à privilégier. Ils devront être orientés vers l'intérieur de la propriété et non vers les espaces naturels voisins.

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

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ **25 m²** (y compris les accès et dégagements).

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

Sur le terrain, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison, de service et du personnel d'une part et des visiteurs d'autre part.

Il est exigé :

- pour les constructions à destination de commerce et activité de service : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : 1 place de stationnement par poste de travail.

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

Le schéma concept des espaces non imperméabilisés de pleine terre figure à l'article 21 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

Dans la zone 20% de la surface des terrains doivent être traités en espaces de pleine terre non imperméabilisés.

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol. Les espèces allergisantes sont à éviter (cf. liste en annexe 13 du règlement). Les espèces végétales envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

Les aires de stationnement d'une **superficie égale ou supérieure à 100 m²** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Article 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 de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.

L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.

Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés.

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.

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

AU

Zone 1AU

Caractère de la zone

« **La zone 1AU**, a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle est située dans le quartier des Costes

Les constructions y seront autorisées, à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

Article 1AU 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les résidences mobiles de loisirs, 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 nouvelles antennes relais de radiotéléphonie.
- Les hangars et entrepôts agricoles.
- Les travaux, aménagements et démolition des éléments de paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, autres que ceux autorisés dans l'article 2 de la zone.
- Les petites éoliennes et les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
- Les antennes de radio amateur.

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

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

- Les constructions à destination d'habitation (au sens des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme).
- Les constructions et installations nécessaires aux commerces et activités de service (artisanat, commerce de détail, restauration....etc, au sens des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme), à condition que les dits commerces et activités de services ne soient pas incompatibles avec le voisinage et ne créent pas de nuisance.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et service public (au sens des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme), à condition de ne pas être incompatible avec le voisinage et ne créent pas de nuisance.
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (au sens des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme) à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec le voisinage et ne créent pas de nuisance.
- Les affouillements et exhaussements de sol 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.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour le **patrimoine** identifié sur les documents graphiques et listé dans le document 4.1.3 du PLU, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les

travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Les caractéristiques structurelles du bâtiment seront respectées et mises en valeur, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.

Les caractéristiques architecturales du bâtiment seront respectées et mises en valeur, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.

Les matériaux et les techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment seront mis en œuvre.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment. La pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec l'élément du patrimoine identifié est proscrite.

Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subi.

- Les abris de jardin et autres constructions légères de type serres par exemple, sont autorisés à condition d'être inférieur à 10 m², de présenter une hauteur inférieure à 2.5m et d'être composés de matériaux permettant d'être intégrés dans leur contexte environnant.

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

Les voiries et accès doivent être réalisés conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 (ou toute réglementation qui s'y substituerait) portant approbation du règlement départemental de Défense Extérieures Contre l'Incendie du Var, en annexe du présent règlement

➤ 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.

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, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès

présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

➤ *Eau potable*

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

➤ *Assainissement*

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

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.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux afin d'assurer la transparence hydraulique.

➤ Citerne

Les citernes de gaz ainsi que les citernes d'eau (PEI, DECI) seront enterrées, sauf dans le cas de citerne d'eau souple.

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

Les systèmes de récupération des eaux de pluies pourront être dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ou enterrés suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon. Dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ Réseaux de distribution et d'alimentation

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés. En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.

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

- Toute construction doit respecter un recul minimum de :
 - ✓ **10 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales;
 - ✓ **5 mètres** par rapport au bord des autres voies existantes ou projetées
- Toute implantation de portail devra permettre d'assurer l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne pour la circulation sur voies privées ou publiques et sans empiéter sur le domaine public routier.
- Les clôtures devront être édifiées à 3 mètres minimum de l'axe des voies et à 5 mètres de l'axe des voies départementales.
- Une implantation différente peut être admise :
 - ✓ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - ✓ dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

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

1) Les constructions doivent être implantées :

Dans le secteur désigné « habitat résidentiel » dans l'OAP :

- ✓ la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.
- ✓ La construction des piscines, couvertes ou non, respectant un recul de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives est autorisée.

Dans le secteur désigné « habitat résidentiel groupé » dans l'OAP :

- ✓ les constructions peuvent être édifiées soit à 4 mètres des limites séparatives, soit sur la limite séparative.
- ✓ La construction des piscines, couvertes ou non, devront respecter un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

2) Toutefois sont autorisées :

- ✓ Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

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

Cet article n'est pas réglementé

Article 1AU 9. Emprise au sol des constructions

Le schéma concept *de l'emprise au sol des constructions* figure à l'article 21 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

Dans le secteur désigné « habitat résidentiel » dans l'OAP :

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation, à l'exception des piscines, ne peut excéder **15%** de la surface du terrain.

Dans le secteur désigné « habitat résidentiel groupé » dans l'OAP :

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation, à l'exception des piscines, ne peut excéder **20%** de la surface du terrain.

Toutefois sont autorisées :

Pour les constructions existantes antérieures au PLU, dépassant le pourcentage fixé ci-dessus, une extension de **20%** de l'emprise existante est autorisée. Les piscines ne sont pas incluses dans le calcul des 20 % supplémentaires précisés ci-dessus.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article 1AU 10. Hauteur maximale des constructions

- **Conditions de mesure**
- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur autorisée.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
- Les schémas concept du calcul des hauteurs des constructions et de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple figurent à l'article 21 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

➤ *Hauteur autorisée*

Dans toute la zone, la hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.

Ne sont pas soumises à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus, dans la mesure où le projet n'aggrave pas la non-conformité à la règle.

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

➤ *Dispositions générales*

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

Implantation des constructions : Les constructions devront être implantées parallèlement à la pente ou perpendiculairement à celle-ci, au plus près du terrain naturel.

➤ *Dispositions particulières*

Toitures

Les toits peuvent être en pente ou en toiture terrasse ou en toiture végétalisée.

Dans le cas d'une toiture terrasse, elle devra être recouverte de matériaux de coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas sur le contexte environnant et ne présenter aucune brillance.

Dans le cas d'une toiture végétalisée, elle devra être plantée d'une végétation extensive.

Couvertures : La pente de la toiture doit être comprise entre 28 % et 35 %.

Tuiles : Les éverites et les plaques sous tuiles non recouvertes sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieillies et de teintes variées).

Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades murs ou de la même couleur que les tuiles et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

Aspect des façades et revêtements

Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale.

Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi-épais et autres crépis dits « rustiques », sont interdits.

Les volets persiennés, pleins ou roulants sont autorisés. Pour ces derniers les blocs sont intégrés dans la façade ou masqués, ils ne devront pas être en saillie sur la façade.

En dehors des maisons individuelles, les blocs de climatisation devront être intégrés au bâti, ils ne devront pas être apparents, ni surplomber toutes voies publiques ou privées.

Les constructions pourront présenter une palette de matériaux variés, permettant des projets architecturaux contemporains : bois, verre, béton, pierre....l'association de ces matériaux entre eux est préconisée ; Elles devront dans tous les cas être intégrées dans l'environnement naturel et architectural immédiat.

Couleur

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

- ✓ Alterner les couleurs,
- ✓ Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
- ✓ Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
- ✓ Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.

En ce qui concerne les murs de façade une palette chromatique est annexée au PLU, elle est à respecter.

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

Elles devront présenter des couleurs conformes au nuancier en annexe 2 – pièce 4.1.2. « Annexes au règlement du PLU ».

Clôtures

- Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frotassée.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à **1,70 mètre**.

Elles doivent être composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 20 cm maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie.
- soit d'un grillage doublé d'une haie.

Les brises vues pourront être autorisées si elles présentent un aspect naturel (bois....etc).

Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).

- Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.
 - ✓ Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement.
 - ✓ Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

- Les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

Antennes paraboliques, rateaux ...

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

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.

Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

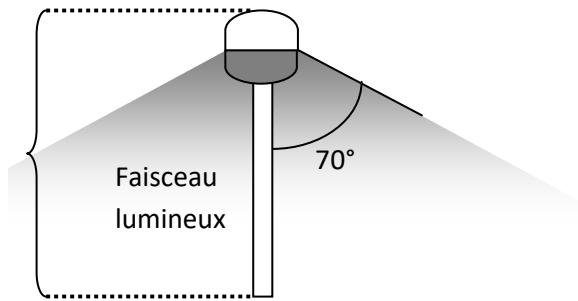
Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu visibles depuis les espaces et voies publics, à la condition d'être implantés sur un plan parallèle à la toiture avec une hauteur maximale supplémentaire de 10 cm.

Les équipements solaires démontables ou posés au sol sont autorisés à la condition que ces panneaux ne dépassent pas 25 m² par unité foncière et un seuil de 3 KVA et à condition de privilégier des installations discrètes et peu visibles depuis les espaces et voies publics.

Éclairages

Les éclairages publics et privés, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70°** par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).



Les éclairages extérieurs privés (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 seront à privilégier.

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

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ **25 m²** (y compris les accès et dégagements).

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et une place doit être réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux, conformément aux dispositions de l'article L151-34 du code de l'urbanisme.
- Pour les immeubles d'habitation : 1 place de stationnement vélo par logement ;
- Autres : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.

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

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

Le schéma concept des espaces verts de pleine terre figure à l'article 21 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

Dans le secteur désigné « habitat résidentiel » dans l'OAP : 50% de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés.

Dans le secteur désigné « habitat résidentiel groupé » dans l'OAP : 40% de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés.

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.

Les espèces allergisantes sont à éviter (cf. liste en annexe 13 du règlement).

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

Les aires de stationnement d'une **superficie égale ou supérieure à 100 m²** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Article 1AU 14. Coefficient d'occupation des sols

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 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 nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

Article 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.

Zone 2AU

Caractère de la zone

« **La zone 2AU** est une zone d'urbanisation future, divisée en 2 secteurs :

Le secteur 2AUa est situé en 1^{ère} couronne, au sud du Village, dans le quartier de La Colle.

Il pourra être ouvert à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'une procédure d'évolution du PLU.

Le secteur 2AUb, est situé dans le quartier de l'Abréguier. Il pourra être ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et par le biais d'une ou plusieurs procédures d'évolution du PLU.»

Article 2AU 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes nouvelles constructions et activités sont interdites, à l'exception des constructions autorisées sous conditions dans l'article 2 de cette zone.

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

Dans les secteurs 2AUa et 2AUb, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol respectant les conditions suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussement du sol, liés aux constructions autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la topographie générale du site, la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions autorisées dans la zone.
- **L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation** existantes à condition :
 - ↳ d'être limitée à **40 %** de l'existant, à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir excéder 250 m² de surface de plancher (construction initiale et extension comprise).
- **Les annexes** (garage , pool house...etc.), des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation, sont autorisées dans la limite de **80 m²** d'emprise cumulée (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) et sans excéder 3.5 mètres de haut en tout point de la construction.
- **Les abris de jardin** et autres constructions légères de type serres par exemple, sont autorisés à condition d'être inférieur à 10 m², de présenter une hauteur inférieure à 2,5 m et d'être composés de matériaux permettant d'être intégrés dans leur contexte environnant.
- Les piscines sont autorisées si elles respectent les règles d'implantation édictées aux articles 6 et 7 de la zone.
- Pour le **patrimoine** identifié sur les documents graphique et listé dans le document 4.1.3 du PLU, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Les caractéristiques structurelles du bâtiment seront respectées et mises en valeur, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.

Les caractéristiques architecturales du bâtiment seront respectées et mises en valeur, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.

Les matériaux et les techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment seront mis en œuvre.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment. La pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec l'élément du patrimoine identifié est proscrite.

Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subi.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Dans les secteurs 2AUa et 2AUb :

Les extensions autorisées des constructions à usage d'habitation existantes, et leurs annexes doivent respecter un recul minimum de :

- **Dans le secteur 2AUa :** 7 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.
- **Dans le secteur 2AUb :** 10 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.

Toute implantation de portail devra permettre d'assurer l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne pour la circulation sur voies privées ou publiques et sans empiéter sur le domaine public routier.

Les clôtures devront être édifiées à 3 mètres minimum de l'axe des voies et à 5 mètres de l'axe des voies départementales.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans les secteurs 2AUa et 2AUb :

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que leurs annexes doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

Article 2AU 9. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 2AU 10. Hauteur maximale des constructions

➤ *Conditions de mesure*

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les schémas concepts du calcul des hauteurs des constructions et de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple, figurent à l'article 21 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

➤ *Hauteur autorisée*

Dans les secteurs 2AUa et 2AUb :

La hauteur des extensions des constructions à destination d'habitation définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.

Les annexes non accolées au bâtiment principal ne pourront excéder 3,5 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 2AU 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans les secteurs 2AUa et 2AUb :

Les extensions des constructions existantes autorisées dans la zone et leurs annexes (sauf abris de jardin et autres constructions légères visés à l'article 2AU 2), doivent être traitées de la même manière que la construction initiale (couleur des façades, toiture...etc).

Dispositions générales

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

Implantation des constructions : Les constructions devront être implantées parallèlement à la pente ou perpendiculairement à celle-ci, au plus près du terrain naturel.

Couleur

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

- ✓ Alterner les couleurs,
- ✓ Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
- ✓ Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
- ✓ Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.

Elles devront présenter des couleurs conformes au nuancier en annexe 2 – pièce 4.1.2. « Annexes au règlement du PLU ».

Clôtures

- Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frotassée.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à **1,70 mètre**.

Elles doivent être composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 20 cm maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie.
- soit d'un grillage doublé d'une haie.

Les brises vues pourront être autorisées si elles présentent un aspect naturel (bois....etc).

Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).

- Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.
 - ✓ Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement.
 - ✓ Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.
- Les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.

Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu visibles depuis les espaces et voies publics, à la condition d'être implantés sur un plan parallèle à la toiture avec une hauteur maximale supplémentaire de 10 cm.

Les équipements solaires démontables ou posés au sol sont autorisés à la condition que ces panneaux ne dépassent pas 25 m² par unité foncière et un seuil de 3 KVa et à condition de privilégier des installations discrètes et peu visibles depuis les espaces et voies publics.

Article 2AU 12. Obligation imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

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

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- Les espèces allergisantes sont à éviter (*cf. liste en annexe 13 du règlement*).
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (*cf. liste en annexe au règlement*).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les espaces dédiés aux cheminements privés 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.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions existantes doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Article 2AU 14. Coefficient d'occupation des sols

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

Article 2AU 15. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé

Article 2AU 16. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles

A

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. »

Elle comprend des secteurs :

- *Ac, correspondant à des zones d'expansion de crue*
- *Aco, correspondant à des parcelles cultivées ou anciennement cultivées dans le massif des Bessillons et aux lieux-dits les Mounesteirets, les Hermites. Elles participent au maintien des continuités écologiques..*

Article A 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone A et les secteurs Aco sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A.2.
- En particulier, l'extraction de terre végétale, de matériaux argileux ou calcaires, 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 travaux, aménagements et démolitions des éléments paysagers identifiés dans les documents graphiques et listés en pièce 4.1.2 du PLU, autres que ceux autorisés dans l'article 2 de la zone.
- Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits.
- Le drainage, l'assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édition de clôture de la zone humide identifiée dans les documents graphiques au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
- Les antennes de radio amateur.

Dans les secteurs Ac : Toutes nouvelles constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et exhaussements non liés à l'aménagement de la zone d'expansion de crue.

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

Dans la zone A à l'exception des secteurs Ac et Aco :

1) Sont autorisés, à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole et 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;
- Les **constructions à destination d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes** :
 - ↳ dans la limite de **250 m² de surface de plancher** (construction initiale et extension comprise) ;
 - ↳ **sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique** soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.
 - ↳ sous condition, dans le cas d'une extension de la construction, qu'elle s'effectue dans la continuité du bâti existant.
- Les **annexes** (garage, pool house...etc) **des constructions existantes à destination d'habitation, construites en extension ou séparées aux conditions suivantes** :
 - ↳ Dans la limite de **80 m² d'emprise cumulée** (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière à l'exception des bassins des piscines),
 - ↳ D'être édifiées **en totalité** dans une **zone d'implantation** s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de

l'extension ; le schéma concept de la zone d'implantation figure à l'article 21 de titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

- ↳ De **ne pas excéder 3,5 mètres de haut** en tout point de la construction.
- ↳ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dûment démontrée, le principe d'implantation pourra être adapté

- **Les piscines** en annexe des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation sont autorisées si, elles sont **édifiées dans la zone d'implantation** expliquée précédemment et si **le bassin de la piscine n'excède pas 60 m²** d'emprise.
- 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...) sont autorisées en dehors de la zone d'implantation.
- Les **installations classées** pour la protection de l'environnement.
- 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 sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

2) Sont autorisés, à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'activité agricole :

. L'accueil de campeurs à la ferme :

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

Cette activité ne pourra donner lieu à la construction d'aucun nouveau bâtiment nécessitant une autorisation d'urbanisme.

. Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

La création de gîte et de chambre d'hôte est autorisée dans les bâtiments à usage d'habitation existants ou dans le cadre des bâtiments pouvant changer de destination.

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.

3) Sont autorisés, les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à condition d'être nécessaire au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.

4) Sont autorisés, pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas directement liés et nécessaire à une exploitation agricole (art L151-12 du Code de l'Urbanisme) :

- **L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition :**
 - ↳ Pour les constructions existantes ayant une existence légale dont la surface de plancher initiale est **comprise entre 60 et 100 m²**, elles pourront faire l'objet d'une extension de **40 % de l'existant sans pouvoir excéder 140 m²** de surface de plancher totale (les 40 % sont calculés sur la surface de plancher initiale de la construction et pourront être réalisés en une ou plusieurs fois).
 - ↳ Pour les constructions existantes ayant une existence légale dont la surface de plancher initiale est **comprise entre 100 et 150 m²**, elles pourront faire l'objet d'une extension de **30 % de l'existant sans pouvoir excéder 195 m²** de surface de plancher totale (les 30 % sont calculés sur la surface de plancher initiale de la construction et pourront être réalisés en une ou plusieurs fois).
 - ↳ Pour les constructions existantes ayant une existence légale dont la surface de plancher initiale est **supérieure à 150 m²**, elles pourront faire l'objet d'une extension de **20 % de l'existant sans pouvoir excéder 250 m²** de surface de plancher totale (les 20 % sont calculés sur la surface de plancher initiale de la construction et pourront être réalisés en une ou plusieurs fois).
- Les **annexes** (garage, pool house...etc) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale de 60 m² minimale, sont autorisés **en extension de la construction principale ou séparées aux conditions suivantes** :
 - ↳ **Dans la limite de 80 m² d'emprise cumulée** (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière à l'exception des bassins des piscines).
 - ↳ D'être édifiées **en totalité dans une zone d'implantation** s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ; le schéma concept de la zone d'implantation figure à l'article 21 de titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.
 - ↳ De **ne pas excéder 3,5 mètres de haut** en tout point de la construction.
 - ↳ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dûment démontrée, le principe d'implantation pourra être adapté.
- Les **piscines** en annexe des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale fixée précédemment, sont autorisées si, elles sont **édifiées dans la zone d'implantation** expliquée précédemment et si **le bassin de la piscine n'excède pas 60 m² d'emprise**.

5) Sont également autorisés :

- 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 ou d'intérêt collectif en démontrant la nécessité technique de leur implantation en zone agricole sans porter atteinte au caractère de la zone.

- Les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire. L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation.
- Pour le **patrimoine** identifié sur les documents graphiques et listé dans le document 4.1.3 du PLU, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Les caractéristiques structurelles du bâtiment seront respectées et mises en valeur, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.

Les caractéristiques architecturales du bâtiment seront respectées et mises en valeur, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.

Les matériaux et les techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment seront mis en œuvre.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment. La pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec l'élément du patrimoine identifié est proscrite.

Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subi.

- Les affouillements et exhaussements du sol aux conditions suivantes :
 - D'être nécessaires à l'exploitation agricole ou aux équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure ;
 - De ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
 - S'ils sont justifiés par la topographie du terrain et qu'ils sont insérés dans le paysage.
- Le changement de destination de la construction identifiée dans les documents graphiques.
Rappel : lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, cette dernière sera soumise pour avis à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les pylônes et autres infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de la téléphonie.

Dans les secteurs Aco sont autorisés :

- L'extension des constructions et bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et légalement édifiés, est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale.
- Les **bâtiments d'exploitation**, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole;

Dans les secteurs Ac : seuls les aménagements qui n'entravent pas la libre circulation des eaux sont autorisés.

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

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à **4 mètres**. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

➤ Accès

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

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

➤ Eau potable

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A.2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire...etc), 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

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité 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, 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.

➤ Eaux pluviales

Les eaux pluviales 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 évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié répondant aux prescriptions

édictees par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) au département du var (en annexe du présent règlement).

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.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies pourront être dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ou enterrés suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, nouse d'infiltration, mare tampon. Dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ *Réseaux de distribution et d'alimentation*

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A.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

Les constructions à l'exception des bâtiments agricoles doivent être implantées à :

- **35 mètres** par rapport à l'axe de la RD 560 pour les constructions à usage d'habitation et **25 mètres** pour les autres constructions;
- **20 mètres** par rapport à l'axe des autres routes départementales;
- **10 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- **10 mètres** par rapport aux berges des cours d'eau et canaux.

Toute implantation de portail devra permettre d'assurer l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne pour la circulation sur voies privées ou publiques et sans empiéter sur le domaine public routier.

Les clôtures devront être édifiées à 3 mètres minimum de l'axe des voies et à 5 mètres de l'axe des voies départementales.

Des marges de recul différentes peuvent être admises, sans aggraver la non-conformité à la règle, dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à destination d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions 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 sans aggraver la non-conformité à la règle ;
- 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*

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur autorisée.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les schémas concept du calcul des hauteurs des constructions et de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple figurent à l'article 21 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

➤ *Hauteur autorisée*

La hauteur des constructions à destination d'habitation, définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.

Les annexes des constructions à usage d'habitation, édifiées dans la zone d'implantation expliquée à l'article A2, ne pourront dépasser **3,50 mètres** en tout point de la construction.

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 ;
- les bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

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

➤ *Dispositions générales*

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturales traditionnelle ou contemporaine. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Quel que soit le projet de construction, celui-ci doit être économique 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, quelle 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.

Implantation des constructions : Les constructions devront être implantées parallèlement à la pente ou perpendiculairement à celle-ci, au plus près du terrain naturel.

➤ *Dispositions particulières*

Clôtures

- ***Pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole :***

Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés. Elles doivent, par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement dans le paysage ;

Elles doivent impérativement être hydrauliquement perméables ;

La hauteur maximale des grillages ne doit pas excéder **1,70 mètres** ;

Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés.

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 ;

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

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

Elles doivent, par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement dans le paysage ;

La hauteur maximale des grillages ne doit pas excéder **1,70 mètres** ;

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs espèces végétales locales ;

Les brises vues pourront être autorisés s'ils présentent un aspect naturel (bois....etc).

Les murs de pierres anciens doivent autant que possibles être maintenus et restaurés.

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 clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêts publics ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

Couvertures

Pentes : La pente de la toiture devra être comprise entre 28% et 35 %. Toutefois, certaines toitures – terrasses et lanterneaux peuvent être autorisés en fonction d'un intérêt évident de composition ; dans ce cas, ils ne doivent comporter aucun matériau réfléchissant.

Tuiles : En dehors des bâtiments agricoles, les éverites et les plaques sous tuiles non recouvertes sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles canal anciennes ou vieillies.

Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades ou de la même couleur que les tuiles et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

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

Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.

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

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

Les panneaux sur toitures doivent être implantés sur un plan parallèle à la toiture avec une hauteur maximale supplémentaire de 10 cm.

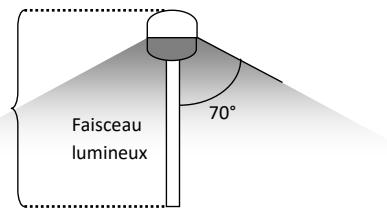
Les équipements solaires démontables ou posés au sol sont autorisés à la condition que ces panneaux ne dépassent pas 25 m² par unité foncière et un seuil de 3 KVA et à condition de privilégier des installations discrètes et peu visibles depuis les espaces et voies publics. Ils devront être implantés dans un périmètre d'implantation de 20 mètres autour des constructions existantes pour éviter le mitage et en-dehors des espaces exploités ou à potentiel agricole.

Les ombrières photovoltaïques sont autorisées uniquement en couverture des parkings et aires de stationnement des Domaines agricoles/viticoles et à condition de privilégier des installations discrètes et peu visibles depuis les espaces et voies publics.

Pour les habitations, les ombrières photovoltaïques sont autorisées, dans la limite des places de stationnement déclarées et dans tous les cas dans la limite de l'équivalent de 4 places de stationnement (1 place = 5m x 2,5m) et à condition de privilégier des installations discrètes et peu visibles depuis les espaces et voies publics.

Éclairages

Les éclairages publics et privés, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70°** par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).



La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres. La température de couleur des éclairages doit être inférieure à 2700 kelvin.

Les éclairages extérieurs privés (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 seront à privilégier.

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 annexée au PLU.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

Les murs en pierres sèches sont autorisés.

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.

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

1) Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol. Les espèces allergisantes sont à éviter (*cf. liste en annexe 13 du règlement*).

Les espèces végétales envahissantes sont proscrites (*cf. liste en annexe au règlement*).

2) Les haies séparatives (clôtures) ne doivent pas être mono spécifiques. ~~Elles doivent être constituées d'au moins 2 espèces végétales locales dont au moins une au feuillage persistant.~~ (cf. liste en annexe).

3) 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.

4) Les espaces libres de construction, doivent préférentiellement être non imperméabilisés. Les revêtements perméables sont par conséquent à favoriser pour les espaces de stationnement et les cheminements.

5) Haie anti-dérive

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.

Pour les autres types de construction voisines des zones et secteurs agricoles, il est recommandé que toute autorisation d'urbanisme soit accompagnée de la mise en place d'une haie tampon entre la construction et l'espace agricole ou potentiellement agricole. Le positionnement de la haie pourra être justifié dans un plan accompagnant la demande d'autorisation d'urbanisme.

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'habitation et les annexes autorisées à l'article 2 les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaire de façade en contact avec l'extérieur.

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

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

N

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,

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 des secteurs Nco : qui représentent 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 un secteur Na : qui correspond à la station d'épuration communale.

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

Pour plus de lisibilité et de facilités d'instruction, les dispositions de ce STECAL ont été regroupées, à la suite du règlement général de la zone N.

Article N 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans la zone N :

- Les nouvelles constructions, en dehors des constructions autorisées, sous conditions, à l'article N2.
- 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 résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de matériaux.
- Les parcs d'attraction.
- L'extraction de terre et de matériaux argileux ou calcaires.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les antennes de radio amateur.

Dans le secteur Nco :

- Toutes constructions quelques soient leurs destination à l'exception des constructions et aménagements visées à l'article N2.
- les affouillements, exhaussements de sol et remblais.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de matériaux.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- L'extraction de terre et de matériaux argileux ou calcaire.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les antennes de radio amateur.

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

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

1) Dans la zone N à l'exclusion des secteurs Nco, sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

- Les travaux confortatifs des bâtiments d'habitation ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme et conformément à l'annexe 6 du règlement.
- **L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition :**
 - ↳ Pour les constructions existantes ayant une existence légale dont la surface de plancher initiale est **comprise entre 60 et 100 m²**, elles pourront faire l'objet d'une extension de **40 % de l'existant sans pouvoir excéder 140 m²** de surface de plancher totale (les 40 %

sont calculés sur la surface de plancher initiale de la construction et pourront être réalisés en une ou plusieurs fois).

- ↳ Pour les constructions existantes ayant une existence légale dont la surface de plancher initiale est **comprise entre 100 et 150 m²**, elles pourront faire l'objet d'une extension de **30 % de l'existant sans pouvoir excéder 195 m²** de surface de plancher totale (les 30 % sont calculés sur la surface de plancher initiale de la construction et pourront être réalisés en une ou plusieurs fois).
- ↳ Pour les constructions existantes ayant une existence légale dont la surface de plancher initiale est **supérieure à 150 m²**, elles pourront faire l'objet d'une extension de **20 % de l'existant sans pouvoir excéder 250 m²** de surface de plancher totale (les 20 % sont calculés sur la surface de plancher initiale de la construction et pourront être réalisés en une ou plusieurs fois).
- Les **annexes** (garage, pool house...etc) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale de 60 m² minimale, sont autorisés **en extension de la construction principale ou séparées aux conditions suivantes :**
 - ↳ **Dans la limite de 80 m² d'emprise cumulée** (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière à l'exception des bassins des piscines).
 - ↳ D'être édifiées **en totalité dans une zone d'implantation** s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ; le schéma concept de la zone d'implantation figure à l'article 21 de titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.
 - ↳ De **ne pas excéder 3,5 mètres de haut** en tout point de la construction.
 - ↳ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dûment démontrée, le principe d'implantation pourra être adapté.
- **Les piscines** en annexe des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale fixée précédemment, sont autorisées si, elles sont **édifiées dans la zone d'implantation** expliquée précédemment et si **le bassin de la piscine n'excède pas 60 m² d'emprise**.
- Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux, 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 et s'ils sont justifiés par la topographie du terrain et qu'ils sont insérés dans le paysage.
- Pour le **patrimoine** identifié sur les documents graphiques, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Les caractéristiques structurelles du bâtiment seront respectées et mises en valeur, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.

Les caractéristiques architecturales du bâtiment seront respectées et mises en valeur, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.

Les matériaux et les techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment seront mis en œuvre.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment. La pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec l'élément du patrimoine identifié est proscrite.

Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subi.

- Les constructions nécessaires aux activités sylvo-pastorales et forestières.
- Les pylônes et autres infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de la téléphonie.

2) Dans le secteur Nco, sont autorisés :

- Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation de la zone.
- Les constructions nécessaires aux activités sylvo-pastorales.
- **L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition :**
 - ↳ D'avoir une existence légale,
 - ↳ De présenter une surface de plancher initiale de **60 m²**,
 - ↳ D'être limitée à **20 % de l'existant sans pouvoir excéder 150 m²** de surface de plancher totale (les 20 % sont calculés sur la surface de plancher initiale de la construction et pourront être réalisés en une ou plusieurs fois).
- Les **annexes** (garage, pool house ...etc) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale de 60 m² minimale, sont autorisés **en extension de la construction principale ou séparées aux conditions suivantes :**
 - ↳ **Dans la limite de 50 m² d'emprise cumulée** (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière à l'exception des bassins des piscines).
 - ↳ D'être édifiées **en totalité dans une zone d'implantation** s'inscrivant dans un rayon de **15 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ; le schéma concept de la zone d'implantation figure à l'article 21 de titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.
 - ↳ De **ne pas excéder 3,5 mètres de haut** en tout point de la construction.
 - ↳ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dûment démontrée, le principe d'implantation pourra être adapté.
- **Les piscines** en annexe des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale fixée précédemment sont autorisées si, elles sont édifiées **dans la zone d'implantation** expliquée précédemment et si le **bassin de la piscine n'excède pas 50 m²** d'emprise.
- Pour le **patrimoine** identifié sur les documents graphiques, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls

sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Les caractéristiques structurelles du bâtiment seront respectées et mises en valeur, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.

Les caractéristiques architecturales du bâtiment seront respectées et mises en valeur, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.

Les matériaux et les techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment seront mis en œuvre.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment. La pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec l'élément du paysage identifié est proscrite.

Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

3) Dans le secteur Na, sont autorisés : Les installations, aménagements et constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement technique de la station d'épuration ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires.

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

Les voiries et accès doivent être réalisés conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 (ou toute réglementation qui s'y substituerait) portant approbation du règlement départemental de Défense Extérieures Contre l'Incendie du Var, en annexe du présent règlement

➤ Accès

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

➤ Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des nouvelles voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de 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, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès

présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

➤ *Eau potable*

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité technique et avérée de raccordement au réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N.2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire...etc), 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*

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité 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.

➤ *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 (en annexe du présent règlement).

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.

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.

➤ *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 et dans les canaux et ruisseaux.

En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

➤ *Citernes*

Les citerne de gaz ainsi que les citerne d'eau (PEI, DECI) seront enterrées, sauf dans le cas de citerne d'eau souple.

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

Les systèmes de récupération des eaux de pluies pourront être dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ou enterrés suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon. Dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ *Réseaux de distribution et d'alimentation*

En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article N.2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone sont interdits.

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

Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

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 doivent être implantées à une distance minimale de :

- **35 mètres** par rapport à l'axe de la RD 560 ;
- **20 mètres** par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
- **10 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;
- **10 mètres** par rapport aux berges des ruisseaux et canaux.

Toute implantation de portail devra permettre d'assurer l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne pour la circulation sur voies privées ou publiques et sans empiéter sur le domaine public routier.

Les clôtures devront être édifiées à 3 mètres minimum de l'axe des voies et à 5 mètres de l'axe des voies départementales.

Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à destination d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'ils n'aggravent pas la non-conformité aux règles édictées.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à :

- au moins **4 mètres** des limites séparatives.

Toutefois sont autorisées :

- 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 constructions à usage d'habitation et les annexes devront être édifiées **en totalité** dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres en zone N et 15 mètres en zones Nco**, calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ; le schéma concept de la zone d'implantation figure à l'article 21 de titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

Les extensions des bâtiments à usage d'habitation doivent être implantées en continuité du bâtiment à usage d'habitation existant.

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

Article N 9. Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article N 10. Hauteur maximale des constructions

➤ *Conditions de mesure*

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur autorisée.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les schémas concept du calcul des hauteurs des constructions et de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple figurent à l'article 21 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

➤ *Hauteur autorisée*

La hauteur des constructions, définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.

Les annexes des constructions à usage d'habitation, édifiées dans la zone d'implantation expliquée à l'article N2, ne pourront dépasser **3,50 mètres** en tout point de la construction.

Ne sont pas soumis à cette règle :

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

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

➤ *Dispositions générales*

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturales traditionnelle ou contemporaine. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les constructions, quelle que soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

Implantation des constructions : Les constructions devront être implantées parallèlement à la pente ou perpendiculairement à celle-ci, au plus près du terrain naturel.

➤ *Dispositions particulières*

Clôtures

- **Pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou sylvo pastorale :**

Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés. Elles doivent, par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement dans le paysage ;

Elles doivent impérativement être hydrauliquement perméables ;

La hauteur maximale des grillages ne doit pas excéder **1,70 mètres** ;

Les murs de pierres anciens doivent autant que possibles être maintenus et restaurés.

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 ;

- **Pour les autres 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 (maillage de diamètre supérieur à 10 cm et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à 10cm, et/ou présence de passage à faune régulièrement installés) ;

Elles doivent, par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement dans le paysage ;

La hauteur maximale des grillages ne doit pas excéder **1,70 mètres** ;

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs espèces végétales locales ;

Les brises vues pourront être autorisés s'ils présentent un aspect naturel (bois....etc).

Les murs de pierres anciens doivent autant que possibles être maintenus et restaurés.

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 clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêts publics ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

Couvertures

Pentes : La pente de la toiture devra être inférieure à 35 %.

Tuiles : Les éverites et les plaques sous tuiles non recouvertes sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles canal anciennes ou vieillies.

Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades ou de la même couleur que les tuiles et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

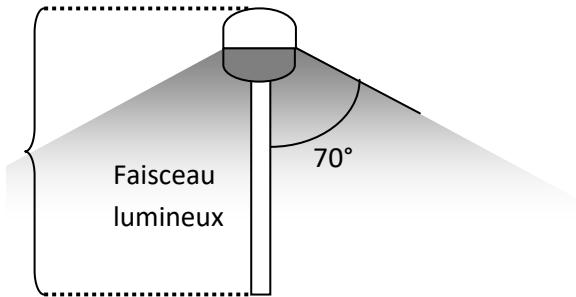
Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures....). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement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

Les panneaux sur toitures doivent être implantés sur un plan parallèle à la toiture avec une hauteur maximale supplémentaire de 10 cm.

Les équipements solaires démontables ou posés au sol sont autorisés à la condition que ces panneaux ne dépassent pas 25 m² par unité foncière et un seuil de 3 KVA et à condition de privilégier des installations discrètes et peu visibles depuis les espaces et voies publics. Ils devront être implantés dans un périmètre d'implantation de 20 mètres autour des constructions existantes pour éviter le mitage et en-dehors des espaces exploités ou à potentiel agricole.

Éclairages

Les éclairages publics et privés, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70°** par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).



La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres. La température de couleur des éclairages doit être inférieure à 2700 kelvin.

Les éclairages extérieurs privés (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 seront à privilégier.

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 annexée au PLU.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints et interdit.

Les murs en pierres sèches sont autorisés.

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

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

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

Dans la zone N :

1) Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.

Les espèces allergisantes sont à éviter (*cf. liste en annexe 13 du règlement*).

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (*cf. liste en annexe au règlement*).

2) Les haies séparatives (clôtures) ne doivent pas être mono spécifiques. Elles doivent être constituées d'au moins 2 espèces végétales locales dont au moins une au feuillage persistant. (cf. liste en annexe)

3) Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol. Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver sauf dispositions contraires liés à la sécurité des personnes et des biens.

4) Les abords des constructions, installation et aires de stationnement doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

5) 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.

6) Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

7) Les espaces libres de construction, doivent préférentiellement être non imperméabilisés. Les revêtements perméables sont par conséquent à favoriser pour les espaces de stationnement et les cheminements.

8) Haie anti-dérive

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

produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que les dispositions de l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche maritime soient respectées.

Pour les autres types de construction voisines des zones et secteurs agricoles, il est recommandé que toute autorisation d'urbanisme soit accompagnée de la mise en place d'une haie tampon entre la construction et l'espace agricole ou potentiellement agricole. Le positionnement de la haie pourra être justifié dans un plan accompagnant la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans le secteur Nco:

1) Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol. Les espèces allergisantes sont à éviter (*cf. liste en annexe 13 du règlement*).

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (*cf. liste en annexe au règlement*).

2) 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*).

3) Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol. Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver sauf dispositions contraires liés à la sécurité des personnes et des biens.

4) Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

6) Dans les zones humides identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, toute plantation de nature à compromettre l'équilibre écologique et/ou hydrique de la zone est interdit.

7) Haie anti-dérive

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.

Pour les autres types de construction voisines des zones et secteurs agricoles, il est recommandé que toute autorisation d'urbanisme soit accompagnée de la mise en place d'une haie tampon entre la construction et l'espace agricole ou potentiellement agricole. Le positionnement de la haie pourra être justifié dans un plan accompagnant la demande d'autorisation d'urbanisme.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 21/11/2024

Reçu en préfecture le 21/11/2024

Publié le

Page 97 sur 100

Berger Levrault

ID : 083-218300952-20241113-2024_07_03_01-DE

STECAL Npv

Caractère du STECAL Npv

«Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées « Npv » est un STECAL de la zone naturelle et forestière (N) localisé dans le secteur de Château Raymond.

Il représente la délimitation d'un secteur strictement réservé à l'implantation d'une unité de production d'électricité d'origine photovoltaïque (centrale solaire au sol). »

Article 1- STECAL Npv Occupations et utilisations du sol interdites

Pour le STECAL Npv, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 du STECAL Npv sont interdites.

Article 2- STECAL Npv Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

- Les installations et constructions de toutes natures, nécessaires au parc photovoltaïque, à l'exception de constructions à usage d'habitation.
- La reconstruction à l'identique des installations et constructions existantes en cas de sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires au parc photovoltaïque.
- Les clôtures.

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

Les voiries et accès doivent être réalisés conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 (ou toute réglementation qui s'y substituerait) portant approbation du règlement départemental de Défense Extérieures Contre l'Incendie du Var, annexe n°7 du présent règlement.

➤ Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic et sécurité des usagers.

Sur les routes départementales, seuls les accès existants sont autorisés.

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 constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées auront une chaussée de 4 mètres minimum.

Les voies en impasses, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cet espace à aménager doit être au minimum de 200 m².

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

Article 4- STECAL Npv Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

➤ *Eau potable*

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 du STECAL Npv peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

➤ *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial s'il existe; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.

Les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Article 5- STECAL Npv 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 6- STECAL Npv Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit respecter un recul minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes électriques ;
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7- STECAL Npv Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes électriques.

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

Article 8- STECAL Npv Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article 9- STECAL Npv Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article 10- STECAL Npv Hauteur maximale des constructions

➤ *Conditions de mesure*

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur autorisée.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les Schémas concept du calcul des hauteurs des constructions et de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple figurent à l'article 21 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

➤ *Hauteur autorisée*

La hauteur des constructions, définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **4 mètres** pour les nouvelles constructions.

Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Article 11- STECAL Npv Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

➤ *Dispositions générales*

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

➤ *Dispositions particulières*

Les bâtiments techniques pourront être habillés (exemple : murs en pierre) pour optimiser leur intégration paysagère.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.

Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables afin d'assurer la libre circulation des eaux et de la petite faune.

Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustres, etc...) sont interdits, ainsi que l'utilisation de barbelés.

Article 12- STECAL Npv Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article n'est pas réglementé.

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

Obligations légales de débroussaillement :

L'entretien des bandes OLD (Obligations légales de débroussaillement) de 50 mètres en périphérie de la zone doit être réalisé à l'aide de moyens légers d'intervention. Le pastoralisme est à privilégier.

Espèces végétales :

Un ensemencement peut-être envisagé. Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol. Les espèces allergisantes sont à éviter (*cf. liste en annexe 13 du règlement*). Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (liste en annexe du règlement).

Les haies utilisées comme clôture ne doivent pas être mono spécifiques et être constituées d'au moins 2 espèces végétales locales dont au moins une à feuillage persistant.

Article 14- STECAL Npv 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 15- STECAL Npv Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article 16- STECAL Npv Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas réglementé.

Envoyé en préfecture le 21/11/2024

Reçu en préfecture le 21/11/2024

Publié le

Page 103 sur 103

Berger Levrault

ID : 083-218300952-20241113-2024_07_03_01-DE