

Document n°4.1.1 :

Règlement

Régusse

Plan Local d'Urbanisme



PLU



Élaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal du 31 juillet 2014
Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal du21 juin 2023
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du ...28 septembre 2026

Sommaire :

Titre 1.	Dispositions générales.....	3
Titre 2.	Dispositions applicables aux zones urbaines.....	12
	Dispositions Communes à toutes les zones Urbaines	13
	Zone Ua.....	25
	Zone Ub	31
	Zone Uc.....	34
	Zone Ud	37
	Zone Ue.....	40
	Zone Uf	44
	Zone Uh	47
Titre 3.	Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	50
	Dispositions Communes à toutes les zones 1AU	51
	Zone 1AUb	61
	Zone 2AU	66
Titre 4.	Dispositions applicables aux zones agricoles.....	69
	Dispositions Communes à toute la zone A et ses secteurs.....	70
	Zone A.....	80
	Stecal Ast1	86
Titre 5.	Dispositions applicables aux zones naturelles.....	89
	Dispositions Communes à toute la zone N et ses secteurs	90
	Zone N.....	100
	Stecal Nst1	105
	Stecal Nst2	108

Titre 1. Dispositions générales

Préambule : Régime applicable

Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le présent PLU est soumis au régime des « PLU Grenelle », conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II).

Conformément aux dispositions du VI de l'article 12 du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, **le présent document est élaboré, dans sa forme, selon les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015. Cependant, pour plus de lisibilité, les références aux articles du code de l'urbanisme sont celles du code de l'urbanisme en vigueur.**

Les pièces réglementaires du PLU de Régusse comprennent les documents suivants :

- ✓ Document n°4.1.1 : le présent règlement, pièce écrite.
- ✓ Document n°4.1.2 : annexe 1 du règlement : zonage et règlement de l'étude inondation.
- ✓ Document n°4.1.3 : annexe 2 du règlement : elles comportent notamment un lexique des termes utilisés dans le règlement, des schémas, des arrêtés préfectoraux, des préconisations architecturales ou paysagères....
- ✓ Document n°4.1.4 : Les prescriptions graphiques réglementaires comprenant entre autres la liste des emplacements réservés, les fiches patrimoine, ...
- ✓ Documents n°4.2. : les pièces graphiques du règlement (zonage).
- ✓ Document 5 : les annexes générales du PLU

Article 1. Champs d'application territoriale du plan

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

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) ainsi que des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.

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

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement (dispositions générales et dispositions applicables à la zone) ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « documents graphiques » (plans) ainsi que le « rapport de présentation », le « PADD » et les « OAP » qui comportent toutes les explications et justifications utiles.

Article 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 :

Des dispositions communes aux zones et des dispositions spécifiques à chaque zone.

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. Non application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme au PLU au Régusse

L'article R151-21 du code de l'urbanisme dispose : « Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

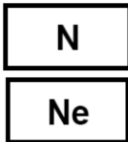
Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

→ **Le règlement du PLU de la commune de Régusse s'oppose à l'application de cet article sur l'ensemble des zones U et AU.**

Article 5. Division du territoire en zones et documents graphiques

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

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

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

Les documents graphiques du règlement peuvent également comporter diverses indications graphiques additionnelles. 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 6. Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme.

Le présent règlement a été établi en prenant en compte les articles L122-1 et suivants (Loi Montagne) du code de l'urbanisme.

Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public définis au code de l'urbanisme ainsi que les codes Civil, Rural, Forestier, de l'Environnement, de la Santé Publique, de la Construction et de l'Habitation, le Règlement Sanitaire Départemental, etc...

Rappel : La publicité est interdite (hors Règlement Local de Publicité) au sein territoire du Parc Naturel régional du Verdon.

Article 6 bis : Les divisions

Conformément à l'article L115-3 du code de l'urbanisme, dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager. L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.

Article 6 ter : Régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location

Conformément au décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location et aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et conformément à la délibération en conseil municipal de la mairie de Régusse, la mise en location d'un logement par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat. (cf. annexes générales, document 5 du PLU).

Article 7. Autorisations d'urbanisme

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

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire conformément à la Délibération du Conseil municipal du 20 octobre 2010 (cf. annexes au règlement, document 4.1.3) ;
- les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable;
- les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application des dispositions du code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral relatif au débroussaillage (cf. annexes du règlement, document 4.1.3).
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

Article 8. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général

Les ouvrages, constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ou collectif, les ouvrages PIDAF 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 toutes les zones du PLU.

Ces ouvrages techniques d'intérêt général ou collectif (pylônes, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de postes électrique), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 16 de chacune des zones.

Ces équipements sont autorisés en **zones A et N** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 9. Secteurs soumis au Droit de Prémption Urbain (DPU)

Régit par les articles L240-1 et suivant du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur.

Ce droit intervient dans des zones prédéfinies par un acte administratif sur tout ou partie des zones U et AU (par délibération du conseil municipal). Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général (cf. lexique, annexe au règlement, document 4.1.2 du PLU).

Après approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal, il pourra être institué un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées sur le PLU du territoire de la commune. (cf. « Annexes Générales, document n°5 du PLU »).

Article 10. Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

Conformément à l'article R151-31 du code de l'urbanisme, les SUP sont identifiées aux documents graphiques du règlement (documents n°4.2) et listées au sein des Annexes Générales (documents n°5 du PLU).

Article 11. Conservation des eaux potables et minérales

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

Article 12. Conservation des canaux

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

Article 13. Règlements des lotissements autorisés il y a plus de 10 ans

Rappel aux pétitionnaires : Conformément aux dispositions de l'article L442-9 du code de l'urbanisme, « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.»

Article 14. Reconstruction à l'identique

Application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme qui dispose : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.

Article 15. Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre

Application de l'article L152-4, alinéa 1° du code de l'urbanisme qui dispose :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;»

Article 16. 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 17. Constructions existantes

Dans toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une règle s'applique aux « constructions existantes » :

- il s'agit des constructions « *existantes à la date d'approbation du PLU* ».
- leur existence légale administrative doit être dûment démontrée.

Article 18. Adaptations mineures

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

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

Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Seules les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Conformément à l'article L152-4 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local

d'urbanisme pour permettre : (...) 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

Article 19. 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 :

*DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES - SERVICE RÉGIONAL DE L'ARCHÉOLOGIE - Bâtiment
Austerlitz, 21 Allée Claude Forbin - CS 80783 - 13625 AIX EN PROVENCE Cedex 1*

La commune de Régusse est concernée par ***l'arrêté préfectoral n°83102-2007 déterminant une zone géographique conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique*** (Zone de présomption de prescriptions archéologiques).

Dans cette zone, **tous les dossiers** de demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation d'installation et de travaux divers, d'autorisation de lotir et les décisions de réalisation de ZAC devront être transmis à la DRAC afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive. L'arrêté et la cartographie sont consultables dans le document 4.1.3 annexes du règlement.

Article 20. Monuments historiques

Dans le périmètre délimité des abords des monuments historiques inscrits ou classés et faisant l'objet à ce titre de servitudes d'utilité publique, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords. Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues à l'article L. 632-2 du code du patrimoine. (Se référer aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) figurant aux documents n°4 et 5 du PLU)

Article 21. Dispositions réglementaires pour la préservation du 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 :

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

- Les bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial sont à conserver dans leur intégrité. Toute démolition, surélévation ou ajout parasite sont interdits ;
- Tous travaux exécutés sur ces bâtiments ou leurs abords immédiats doivent respecter le caractère desdites constructions, de leurs annexes (gloriette, maisons de gardien, atelier, verrière, orangerie, jardin d'hiver, dépendances...) et des aménagements paysagers (jardins, parcs, composition végétale, allées, rocaille, portails et clôtures...).
- Les particularités structurelles du bâtiment seront respectées et mises en valeur en veillant notamment 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 préservées et valorisées, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures anciennes de qualité ;

- 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 son caractère, et notamment les supports publicitaires sont interdits ;
- Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment recevront un aménagement de qualité ;
- 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 subies.
- Lorsqu'il s'agit d'encadrement de porte : seule la restauration de cet encadrement de porte, dans les règles de l'art, est autorisée. Il doit impérativement être conservé en cas de travaux réalisés sur la construction principale.

En cas de changement de l'ouverture, l'encadrement sera préservé et les travaux entrepris devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction (dont volumes), ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.

- Lorsqu'il s'agit de façades d'anciennes devantures commerciales : seule la restauration de la façade de cet élément bâti, dans les règles de l'art, est autorisée. Ainsi sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant la façade, la forme, le volume, les ouvertures existantes de la construction identifiée. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction (dont volumes et couleurs), ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction. En cas de changement des ouvertures, les encadrements seront préservés et les travaux entrepris devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction (dont volumes), ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.
- Lorsqu'il s'agit d'anciens fours : Seule la restauration de cet élément bâti, dans les règles de l'art, est autorisée. Cet élément patrimonial doit être préservé dans le bâtiment qui l'abrite.

La réhabilitation, à l'identique, du petit patrimoine bâti (cabanons, entre autres.) est uniquement réalisée **dans les emprises préexistantes**, et sous réserve de disposer des accès et dispositifs suffisants, **notamment quant à la sécurité incendie**.

Article 22. Règles parasismiques

Le département du Var est situé entre les zones sismiques du couloir rhodanien et la faille dite de Nice

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
Zone 2 Aléa faible	Aucune exigence	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 0,7 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 0,7 \text{ m/s}^2$
Régusse 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 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$

→ **Les règles de construction parasismiques sont définies dans le document 4.1.3 annexe 2 au règlement**

Article 23. Protection extérieure contre l'incendie

Le territoire est concerné par un risque incendie feu de forêt. Les réglementations (liste non exhaustive) qui s'appliquent sont :

- Plan départemental de Protection des Forêts contre les Incendies (PDPFCI) approuvé le 29 décembre 2008.
- Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 dispensant de la déclaration préalable prévue à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme en Espaces Boisés Classés (en annexe du présent règlement).
- Arrêté préfectoral du 16 mai 2013 qui interdit le brûlage des déchets verts sur l'ensemble du département et réglemente strictement l'emploi du feu au regard du risque d'incendie.
- Arrêté Préfectoral du 26 septembre 2025 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var (en annexe du présent règlement),
- Arrêté préfectoral du 10 juillet 2020 modifiant celui du 19 juin 2018 réglementant la pénétration dans les massifs forestiers.
- Arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) du Var (en annexe du règlement).

Article 24. Application de 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

Conformément à cet arrêté préfectoral, le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP) recevant du public 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 et de 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 soient respectées. Cet arrêté est annexé au PLU : Annexes au règlement.

Pour les autres types de constructions voisines des zones et secteurs agricoles, toute autorisation d'urbanisme doit être 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 25. Aléas retrait - gonflement des argiles

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

La carte d'exposition doit permettre d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires (zones d'exposition moyenne et forte).

L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 officialise le zonage proposé par la carte d'exposition publiée depuis janvier 2020 sur Géorisques.

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols a créé une sous-section du Code de la construction et de l'habitation pour définir les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Ces techniques particulières sont définies par arrêté ministériel.

Des informations complémentaires sur le phénomène retrait/gonflement des argiles figurent dans le document 4.1.3 « Annexe 2 au règlement », il s'agit du porter à connaissance communal « retrait-gonflement des sols argileux ».

Article 26. Notion de cours d'eau

Dans le présent règlement et pour l'application des marges de recul des constructions par rapport à l'axe des cours d'eau et canaux, la notion de cours s'entend au sens de l'article L.215-7-1 du code de l'environnement : « Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année.

L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales ».

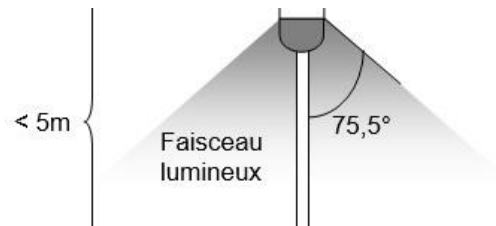
Article 27. Éclairages (préconisations)

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 75,5 ° 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). Voir arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, modifié par l'arrêté du 29 mai 2019.

La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres.

Les préconisations édictées dans les livrets « le côté obscur des parcs naturels régionaux – le ciel nocturne à protéger », et le « Guide de recommandations techniques pour l'éclairage public et privé » disponible en mairie, sont à prendre en compte.

Les mats d'éclairage existants et projetés doivent être fermés, y compris sur leur partie haute, afin que les chiroptères n'y pénètrent pas. Un système d'obturation devra être installé.



Article 28. Dispositions applicables dans les zones concernées par l'étude des zones inondables

L'étude des zones inondables figure en annexe 1 du présent règlement. Cette annexe comporte un règlement de zonage réglementaire pour le risque inondation.

L'emprise de cette étude figure aux planches graphiques du PLU : pièces 4.2 du PLU.

Dans les zones concernées par cette étude : Uc, 2AUb, A, Ap, Nh et Ns, les pétitionnaires doivent, en plus des règles du PLU, se référer aux règles qui concernent leurs parcelles : zones de danger, zones de précaution modérée, ou recommandations relatives aux zones de ruissellement sur les piémonts.

Article 29. Dispositions applicables dans les zones soumises à un aléa feu de forêt

Les préconisations du SDIS relatives aux dispositions constructives dans les zones soumises au risque incendie de forêt, figurent dans le document 4.1.3 « Annexes au règlement ».

Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

U

Dispositions

Communes à toutes les zones Urbaines

Concernent les zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Uf, Uh

Article DCU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

→ Dans toutes les zones urbaines

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs d'attraction.

→ Dans toutes les zones urbaines à l'exception de la zone Ue

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt (à l'exception, pour les entrepôts, des remises existantes et bâtiments à destination de la fabrication artisanale)
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux ...).
- Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration incompatibles avec une zone d'habitation.
- Les antennes relais de radiotéléphonie.

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

→ Dans toutes les zones urbaines

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

→ Dans toutes les zones urbaines à l'exception de la zone Ue et de la zone Ub

- Les constructions ou installations à destination d'artisanat et de métiers d'art à condition d'être compatibles avec une zone d'habitation et sans nuisance pour le voisinage.

- Les constructions à destination de siège social d'activité artisanale et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
- **Un seul abri de jardin par unité foncière**, réalisé en matériaux naturels (en bois, pierres sèches), ou à façades enduites, d'une hauteur limitée à 3 m à l'égout du toit et d'une emprise au sol **inférieure à 10 m²**.

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

Accessibilité et desserte des terrains

- ✓ Desserte du terrain : ensemble des voies ouvertes à la circulation publique.
- ✓ Accessibilité : ensemble des cheminements permettant d'accéder aux constructions depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- ✓ Les préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité sont annexées au PLU (se référer au document 4.1.3 du PLU)

→ Dans toutes les zones urbaines

Accès

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

Voirie

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

→ Dans toutes les zones urbaines à l'exception de la zone Ua

Trottoirs

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

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

→ Dans toutes les zones urbaines

Eau potable

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

Assainissement

- ✓ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement correctement dimensionné lorsqu'il existe.
- ✓ En l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est, exceptionnellement, autorisé à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités.
- ✓ L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- ✓ En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- ✓ Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- ✓ L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

Eaux pluviales

- ✓ **Limiter l'imperméabilisation**
 - Une surface imperméabilisée est une surface sur laquelle l'eau de pluie ne peut plus s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments (constructions, piscines, terrasses...) ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (toitures, toitures terrasses, bitume, enrobé, bi couche, asphalte, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.) et les sols stabilisés (matériaux compactés).
 - Afin d'inciter à la désimperméabilisation et à l'utilisation de revêtements perméables (revêtements de type enrobé drainant, béton poreux, pavé drainant/enherbé...), les surfaces réalisées avec ce type de matériaux (places de parking, voies d'accès, ...) sont comptées comme des surfaces perméables (coefficient d'imperméabilisation de 50%).
 - Les stationnements seront préférentiellement réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables.
 - Les restanques existantes et leurs murs de pierres doivent être conservés, restaurés et entretenus, sauf impossibilité technique démontrée pour maintenir leur contribution à la limitation des ruissellements pluviaux. Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction pourront prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toiture à destination de l'arrosage de jardin. Afin, de prendre le risque vectoriel lié aux moustiques, les cuves de récupération d'eaux pluviales devront être hermétiques au passage des insectes.
 - Tout rejet dans le réseau pluvial des routes départementales est soumis à autorisation du Département. De plus, le débit rejeté ne doit pas être supérieur à celui existant avant aménagement.
 - Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- ✓ **Compensation à l'imperméabilisation**

- Les nouvelles surfaces imperméabilisées doivent être compensées par la mise en œuvre d'un volume de rétention, proportionnel aux surfaces nouvellement imperméabilisées.
- Les surfaces nouvellement imperméabilisées doivent être compensées selon un ratio de compensation de 100 litres par m² imperméabilisé.
- Le calcul appliqué pour la définition du volume de rétention est le suivant :

(Surface imperméabilisée nouvellement créée en m² x 100 litres) / 1000 = Volume de rétention en m³

- L'orifice de fuite du système de rétention sera calculé sur la base de 15l/s/hectare.

✓ **Conception des ouvrages de compensation**

- Les mesures compensatoires seront exécutées sous forme de techniques dites « alternatives » qui reposent sur l'idée de capter l'eau de ruissellement au plus près de sa source émettrice en mettant en œuvre une captation des eaux pluviales (avec obligation d'infiltration) pour les restituer à débit limité vers le milieu naturel.
- De nombreuses techniques existent dont les noues et bassins à ciel ouverts ou couverts, les tranchées d'infiltration, les tranchées drainantes, les puits d'infiltration, les structures filtrantes enterrées, systèmes carrossables, etc.
- Les ouvrages d'infiltration devront être situés au point bas des surfaces aménagées.
- Le maître d'ouvrage est tenu à l'obligation de bon fonctionnement et d'entretien des aménagements compensatoires (collecte, infiltration) afin d'assurer le maintien de leur efficacité dans le temps.
- A noter qu'en cas de projet d'aménagement d'ensemble, la compensation à l'imperméabilisation pourra être envisagée à une échelle globale (échelle du projet d'aménagement voire de la zone).

Dans ce cas les ouvrages créés devront être dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par la voirie et les espaces communs ainsi que les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

La compensation des lots pourra être intégrée à la compensation des espaces communs ou réalisée à la parcelle.

Le ou les bassins de rétention et rejets de fuite des voiries et espaces communs devront être schématisés dans le projet, objet du permis d'aménager, et dans le cas d'un bassin de rétention aérien, celui-ci devra être aménagé en aire paysagère ou aire de jeu.

- Les projets soumis à la Loi sur l'eau devront respecter la doctrine de la MISEN en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation (documents en vigueur consultables sur le site internet de la Préfecture du Var et version 2022 annexée au présent règlement).

✓ **Application et exceptions**

- Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), sauf aux bâtiments techniques agricoles et à leurs extensions.

Dans ce cas, le système de compensation à l'imperméabilisation est détaillé dans la demande d'autorisation déposée (localisation sur plan masse et note de calcul dans la notice technique).

- Elles s'appliquent également aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme, y compris les la création d'accès, voirie et aires de stationnement privés. Ne sont pas concernés les aménagements communaux ou départementaux.
- Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (démolition des structures porteuses du bâtiment), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
- Afin de ne pas contraindre les aménagements mineurs qui ne concernent que quelques mètres carrés, les nouveaux aménagements comprenant des surfaces imperméabilisées **inférieures à 50 m²** sont dispensés de compensation.

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 cadastrés et les cours d'eau.

- ✓ En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Le délai de neutralisation des désinfectants et autres polluants est de 15 jours.

Citernes

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

Réseaux de distribution et d'alimentation

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

Défense incendie

- ✓ Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante...), conformément au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Var.

Article DCU.5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

→ Dans toutes les zones urbaines

Des implantations des constructions différentes de celles définies par les articles 6 spécifiques à chaque zone Urbaines peuvent être admises dans les cas :

- de reconstructions sur emprises préexistantes ;
- de restaurations et d'aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du PLU.
- des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

→ Dans toutes les zones urbaines à l'exception de Ua

Portail : 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, en prévoyant une ouverture vers l'intérieur de la propriété. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article 12.

- Une implantation différente peut être admise, dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les reculs fixés ci-dessous, dans la mesure où cette extension n'aggrave pas le non-respect du recul.

- Lorsque l'application de cette règle est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager un accès à la parcelle par portail coulissant et automatisé.

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

→ Dans toutes les zones urbaines

Des implantations des constructions différentes de celles définies par les articles 7 spécifiques à chaque zone Urbaines peuvent être admises dans les cas :

- de reconstructions sur emprises préexistantes ;
- de restaurations et d'aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du PLU.
- des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

→ Dans toutes les zones urbaines à l'exception de Ue

Le bassin des piscines, couverts ou non, doit respecter un recul de minimum **3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

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

→ Dans toutes les zones urbaines

- ✓ Cet article n'est pas réglementé.
- ✓ Pour mémoire, en cas de mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif (ANC), les dispositions d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doivent être conformes au règlement du SPANC (cf. annexes générales, document n°5 du PLU).

Article DCU.9 Emprise au sol des constructions

→ Dans toutes les zones urbaines

- ✓ Le schéma concept de l'emprise au sol des constructions figure en annexe du règlement.
- ✓ Un seul abri de jardin par unité foncière, réalisé en matériaux naturels (en bois, pierres sèches), ou à façades enduites, d'une hauteur limitée à 3 m à l'égout du toit et d'une emprise au sol inférieure à 10 m². Cette emprise entre en compte dans le calcul de l'emprise maximale autorisée par l'article 9 spécifiques à chaque zone urbaine.
- ✓ L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article DCU.10 Hauteur des constructions

Conditions de mesure de la hauteur autorisée

- ✓ Tout point de la construction **à l'égout du toit ou à l'acrotère** ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas annexés au présent règlement (document 4.1.2 du PLU).
- ✓ Un plan altimétrique détaillé pourra être exigé.
- ✓ La hauteur absolue est calculée :

- avant travaux, en cas de sol naturel remblayé ;
- après travaux, en cas de sol naturel excavé.

Hauteur maximale autorisée

→ Dans toutes les zones urbaines

Ne sont pas soumises aux règles de hauteur définies par le règlement

- ✓ les reconstructions des bâtiments existants ;
- ✓ les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie par le règlement.
- ✓ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

→ Dans toutes les zones urbaines à l'exception de la zone Ue

- ✓ La hauteur des annexes autorisées est limitée à **3 mètres**.

→ Dans toutes les zones urbaines à l'exception des zones Ua et Ue

- ✓ La hauteur maximale des constructions autorisées (hors annexes) est limitée à **7 mètres**.

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

→ Dans les périmètres de protection des monuments historiques.

- ✓ Des prescriptions supplémentaires pourront être prescrites par l'Architecte des Bâtiments de France.
- ✓ La couleur blanche, très impactante, ne permet pas l'intégration paysagère des constructions : les enduits doivent respecter la couleur des matériaux locaux (pierre, terre) reprise dans une harmonisation contextuelle. Les menuiseries blanches ne seront éventuellement possibles qu'en réhabilitation pour respecter l'existant. Toute nouvelle construction devra respecter des couleurs conformes au nuancier départemental (ou communal, le cas échéant) aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes (abris de jardins, extensions...) et les murs de clôtures.
- ✓ Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limités à 1,80m de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,50m. les enrochements cyclopéens et les dispositifs modulaires à emboîtement (exemple module type betoflor) sont à exclure.
- ✓ La qualité des clôtures et leur intégration paysagère ne doivent pas être négligées tant leur impact dans le paysage est important. La clôture constitue un élément fort de décoration et de mise en valeur d'une habitation qui marque durablement le paysage et participe à la qualité de l'espace public. Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limite séparative, il convient de privilégier les clôtures grillagées (grillages à mailles souples), qui peuvent épouser la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les murs et murets peuvent être réalisés côté voirie, en limitant la hauteur et en choisissant une teinte d'enduit conforme au nuancier départemental (ou communal le cas échéant), de préférence identique à la teinte de la façade (en évitant le blanc). Les grillages en panneaux rigides ne sont pas adaptés aux espaces protégés ou naturels.
- ✓ Les piscines : afin d'intégrer au mieux cet ouvrage dans son environnement, le revêtement du fond de la piscine sera réalisé dans une teinte ocre, grise ou verte (azur, turquoise, bleu roi et noir à exclure). Si le projet prévoit la mise en place d'un volet de sécurité, il devra être de la même teinte que le fond. En, cas de réalisation d'une barrière périphérique de sécurité, il conviendra de choisir un grillage de teinte foncée (vert, gris) ; exclure les abris télescopiques ou de type « véranda », les bâches rigides de couleurs blanches et bleues et les barrières en aluminium avec panneaux transparents, modèles trop perceptibles dans l'environnement qui

porteraient atteinte au paysage de la commune. Les clôtures sont à intégrer dans une haie végétale paysagère.

→ Dans toutes les zones urbaines

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

Murs de soutènement

- ✓ Les murs de soutènement doivent être conçus, dans les règles de l'art, de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- ✓ Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à **1m 80** de hauteur.
- ✓ L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à **1m50**.
- ✓ Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer.
- ✓ Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont à exclure.

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, ou en implantation au sol et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publics.

Réseaux

- ✓ L'encastrement des réseaux apparents en façades et l'intégration (ou l'habillage à minima) des éléments techniques (coffres de volets roulants, coffres de stores, blocs extérieurs de climatiseur, câblage...) est obligatoire.

Toitures

- ✓ Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, et ne devra en aucun cas dépasser 30%. 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 romanes, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieillies et de teintes variées, couleurs panachées).
- ✓ La toiture sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert.
- ✓ Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

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.

Ordures ménagères et tri sélectif

- ✓ Lorsqu'une construction est réalisée pour les containers et bacs destinés au ramassage des ordures ménagères et au tri sélectif, elle doit présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Clôtures

→ Dans toutes les zones urbaines à l'exception de la zone Ue

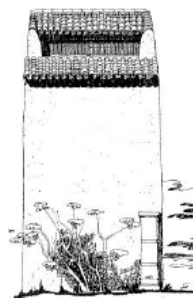
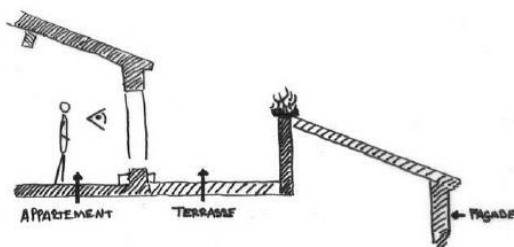
- ✓ La hauteur totale des clôtures est limitée à **1,80 mètre** par rapport au sol naturel.
- ✓ En limite de voie, privée ou publique : seuls les murs bahuts de 60 cm sont autorisés, surmontés d'un grillage doublé d'une haie vive, dont la hauteur maximale totale ne dépassera pas 1,80 m.
- ✓ Seuls les brises-vues en bois, en fibre naturelle (coco, bruyères...) ou ayant un véritable aspect naturel sont autorisés.
- ✓ Les clôtures, haies vives ou murs doivent être écologiquement perméable par des aménagements prévus à cet effet. (Voir schéma en annexe du règlement).
- ✓ Elles doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (perméabilité hydraulique)
- ✓ Les murs bahut situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- ✓ Les murs bahut respectent le coloris de la façade de la construction principale.

Débords de la couverture

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

Toitures spécifiques

Sont autorisées de préférence les terrasses entièrement couvertes type loggia ou séchoirs et les terrasses en retrait dites « marseillaises ». (cf schéma ci-contre)



Coupe façade



Coupe en travers

Sont autorisées les « tropéziennes » avec rampant en amont, en aval et sur les côtés, dans la limite de 50% de la surface du plan, de toiture dans lequel elle est intégrée, et à condition que le garde-corps soit au minimum égal à 1 mètre de hauteur (cf schéma ci-contre)

Enduits, revêtements, matériaux et maçonnerie

- ✓ Les enduits sont frottassés fins, 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 abris de jardins** seront réalisés en matériaux naturels : en bois, pierres sèches, ou à façades enduites, et peuvent être recouverts d'un pan de toiture tuilée ou d'une toiture végétalisée.

Couleur

- ✓ Une palette chromatique existe en mairie et est annexé au règlement, elle est à respecter.
- ✓ Les couleurs trop vives et agressives et le blanc pur sont proscrits.

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

→ Dans toutes les zones urbaines à l'exception de la zone Ua

- ✓ Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- ✓ La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).
- ✓ La réalisation d'aires de stationnement est imposée dans le cas de réhabilitation avec création de logements supplémentaires, sauf dérogation accordée auprès des services de la Mairie.
- ✓ Les espaces dédiés au stationnement doivent être conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- ✓ Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct.
- ✓ 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.
- ✓ Les normes à respecter sont les suivantes :
 - Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et une place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements doit être créée.
 - Dans le cas de logements sociaux, il ne pourra être exigée plus d'une place de stationnement par logement.
 - Pour les immeubles d'habitation : 1 place de stationnement vélo par logement ;
 - Pour les constructions à usage de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services : 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
 - Pour les immeubles de bureaux : 1 place de stationnement vélo pour 5 salariés ;
 - Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. ;
 - Pour les hôtels : 1 place par chambre ;
 - Pour les établissements hospitaliers, maisons de retraite : 1 place pour deux lits.
 - 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.
- ✓ Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle

ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

→ Dans toutes les zones urbaines

- ✓ *Le schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement, document 4.1.2 du PLU.*
- ✓ Les plantations à conserver ou à réaliser ainsi que les terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger sont identifiées aux documents graphiques du règlement. *Les règles qui s'y appliquent sont regroupées dans le document « Prescriptions Graphiques Réglementaires », auquel il est nécessaire de se reporter.*
- ✓ Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- ✓ Les espèces allergisantes sont à éviter (conf. recommandations du RNSA : www.vegetation-en-ville.org).
- ✓ 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 extérieures d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être végétalisées et plantées d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100m² de stationnement. L'arbre planté doit présenter un tronc de minimum 1,80m de haut.
- ✓ 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 DCU.14 Coefficient d'occupation du sol

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

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

→ Dans toutes les zones urbaines

- ✓ 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 bioclimatisme 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 DCU.16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

→ Dans toutes les zones urbaines

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

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.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.1

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.2

Dans l'ensemble de la zone Ua, sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

- Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée du cours Alexandre Gariel n'est autorisé qu'à destination de services, de bureaux, de commerces ou d'artisanat, d'équipements publics, et d'intérêt collectif et à condition d'être sans nuisance pour le voisinage.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.3

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

→ Confère dispositions communes aux zones urbaines, article DCU.4

Article Ua.5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.6

- ✓ Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ua2, les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- ✓ Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement de la voie, ou permet une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.7

- ✓ Les constructions doivent s'implanter en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, sur une bande de 15 mètres maximum de profondeur.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.8

Article Ua.9 Emprise au sol des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.9

- ✓ Article n'ont réglementé, hormis pour les abris de jardin (limités à 10m²)

Article Ua.10 Hauteur des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.10

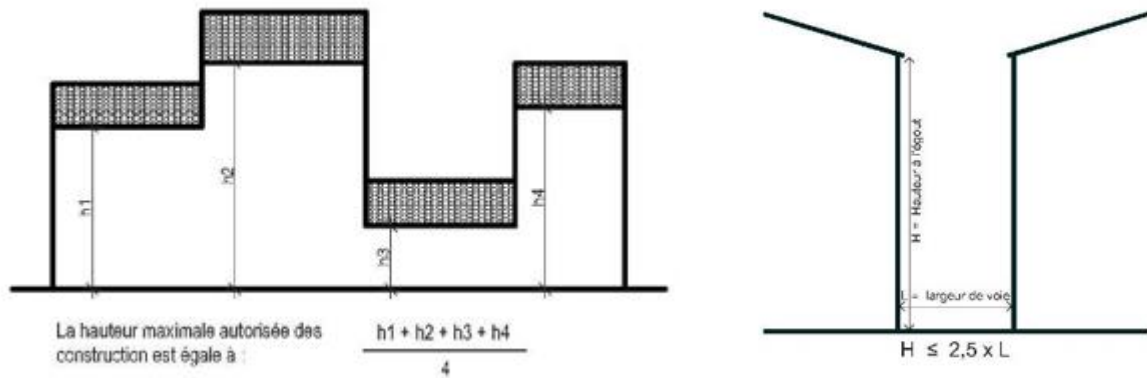
Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale des nouvelles constructions (hors annexes) ne pourra excéder la hauteur moyenne du front bâti de l'îlot, sans dépasser la **hauteur absolue de 12 mètres**.

Définition du front bâti : ensemble continu de maisons à l'alignement des voies, entre 2 ruptures constituées par des voies ou espaces publics. Le bâti existant, objet du projet ou permis, n'est pas compté, de même que les clôtures des jardins.

Dans tous les cas, la hauteur à l'égout du toit ne pourra pas dépasser au maximum 2,5 fois la largeur de la voie, sauf si la construction située en vis-à-vis est plus haute, dans ce cas la hauteur à l'égout sera conforme à la hauteur de cette dernière, dans la limite de la moyenne du front bâti de l'îlot.

En cas d'immeubles traversant donnant sur 2 rues : il sera appliqué la règle la plus restrictive.

La hauteur maximale autorisée : règle de calcul

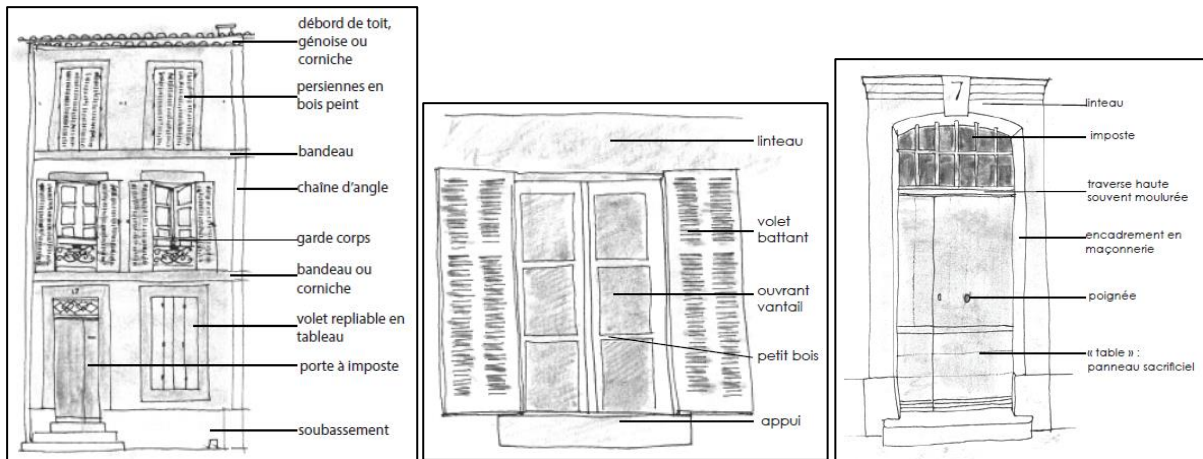
Article Ua.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.11

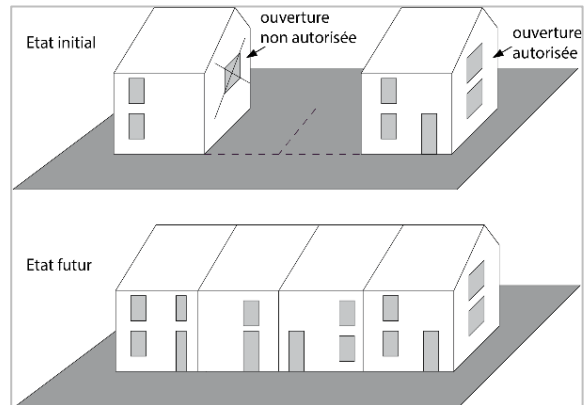
🔑 Ouvertures

- ✓ Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre ancien, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité.
- ✓ Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, de même dimension et axées si possible sur celles des autres niveaux. L'éventuelle création d'un percement impliquant une modification évidente doit être étudiée préalablement afin d'assurer son insertion dans l'architecture originelle. En cas de réfection ou de création d'une ou plusieurs baies, la forme, les dimensions et l'alignement des nouvelles baies doivent reprendre ceux des baies existantes.
- ✓ Les tons des menuiseries doivent être conformes au nuancier en annexe au règlement et disponible en mairie. Les menuiseries blanches, incompatibles avec le bâti ancien, sont à exclure.
- ✓ Les portes anciennes des maisons du village et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservées.
- ✓ Les éléments de ferronnerie anciens (heurtors, clef de chainage, garde-corps en fonte ou fer forgé etc...) doivent être conservés et restaurés avec soin, en respectant les matériaux et mise en œuvre d'origine.
- ✓ Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- ✓ Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées : elles seront peintes dans des teintes de couleur foncée.
- ✓ Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

Extrait des fiches de recommandations du PNRV



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



- ✓ Les ouvertures des anciennes portes de granges ou de remises doivent, si possible, conserver leur volumétrie, avec préservation in situ du linteau en bois ou fer d'origine (ou, à défaut, leur remplacement à l'identique). La transformation de ces portes agricoles en porte de garage ou en baie est autorisée à condition que l'occultation n'entrave pas l'unité de la façade.

✎ Fenêtres, volets et stores

- ✓ Pour les constructions neuves : les huisseries (fenêtres, porte-fenêtres ou baies vitrées) pourront être réalisées en bois, aluminium ou acier laqué (suivant le nuancier disponible en mairie). Le bois sera toujours privilégié pour les volets, persiennes, portes d'entrée et portes de garage.
- ✓ Pour les constructions existantes : la conservation des menuiseries en bois (fenêtres, volets et portes) doit être privilégiée. En cas de remplacement des menuiseries, la conservation du dessin d'origine des fenêtres (petits bois, imposte, etc...) est obligatoire.
- ✓ Les menuiseries (fenêtres, volets et portes) doivent être peintes, à l'exception des portes d'entrées anciennes qui peuvent être cirées ou traitées à l'huile de lin chaude.
- ✓ Les modèles de volets doivent respecter la typologie provençale : ils doivent être à lames ou à persiennes. Les volets pliants, à barre ou à écharpe sont interdits. Les volets roulants pour les fenêtres et portes d'habitation sont interdits. Les volets roulants et les grilles en fer forgé peuvent être tolérés, pour des conditions de sécurité, en rez-de-chaussée uniquement, en bois ou aluminium de couleur sombre et sous réserve que le coffre soit intégré dans le mur ou à l'intérieur du bâtiment. L'impossibilité technique d'installation d'un volet traditionnel devra être démontrée.
- ✓ Les volets roulants sont interdits.
- ✓ Les stores en façade peuvent être tolérés, en rez-de-chaussée uniquement, sous réserve que le coffre soit intégré dans le mur ou à l'intérieur du bâtiment.

↳ Gouttières et descentes d'eaux pluviales

L'utilisation du zinc est fortement recommandée dans le centre ancien.

↳ Enduits, revêtements, matériaux et maçonnerie

- ✓ 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.
- ✓ Les pierres taillées de chaînage d'angle ou d'encadrement devront être dégagées et mises en valeur après nettoyage.
- ✓ Dans un souci d'harmonisation, les remises doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.
- ✓ La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la palette de couleur consultable en mairie.
- ✓ Les façades sont soit enduites : Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
Soit en pierres : Les façades correspondant à la période Templière sont en pierre. Les travaux entrepris devront permettre de conserver et/ou de restaurer ces façades dans leur état d'origine. Elles ne pourront pas être enduites.
- ✓ Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.
- ✓ En cas de surélévation d'un bâtiment, la partie surélevée ne pourra pas rester non enduite et devra être harmonisée avec le bâti existant.
- ✓ Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.
- ✓ Les décroûtages sont autorisés uniquement si la façade est enduite.

↳ Couleurs

- ✓ Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans le village, quelques principes doivent être appliqués :
 - Alternner les couleurs,
 - Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
 - Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
 - Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.
- Ainsi, chaque maison représente une « note » dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.
- ✓ Une palette chromatique existe en mairie et est annexé au présent règlement, 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. Les couleurs sombres sont à privilégier dans le grand paysage.

↳ Couleurs des piscines

Pour les piscines visibles depuis l'espace public et afin d'intégrer au mieux les piscines dans l'environnement, le revêtement du fond de la piscine est à réaliser dans une teinte neutre, par exemple dans les nuances de sable, gris ou vert. Le cas échéant, le volet de sécurité est de la même teinte que le fond, exclure la teinte blanche. En cas de réalisation d'une barrière périphérique de sécurité, il conviendra de choisir un grillage de teinte foncée (vert, gris...) et d'exclure : les abris télescopiques de type « véranda », les bâches rigides de couleurs blanches et bleues et les barrières en aluminium avec panneaux transparents, modèles trop perceptibles dans l'environnement qui portent atteinte au paysage de la commune.

↳ Antennes paraboliques

- ✓ L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les

moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées de préférence sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.12

✓ Cet article n'est pas réglementé pour la zone Ua.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.13

Article Ua.14 Coefficient d'occupation du sol

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

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.15

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.16

Zone Ub

Caractère de la zone : La zone Ub représente les extensions directes du centre ancien, de type « faubourg ». Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, de commerces et d'activités de services, de bureaux, d'artisanat et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ub.1 Occupations et utilisations du sol interdites

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.1

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.2

Dans l'ensemble de 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 :

- ✓ Pour tout projet d'au moins 10 logements : au moins 20% des logements devront être à caractère social à condition qu'ils représentent au moins 20% de la surface de plancher totale. Pour l'application de cette disposition, les logements en accession à la propriété seront considérés à caractère social, s'ils représentent jusqu'à 50 % du pourcentage imposé (ci-dessus) de logements sociaux.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.3

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.4

Article Ub.5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DUC.6

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- ✓ 15 mètres par rapport à la limite de l'alignement des Routes Départementales ;
- ✓ 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.7

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à 4 mètres minimum des limites séparatives.
- Soit en limite séparative.

Toutefois sont autorisées :

- les annexes qui peuvent être implantées en limites séparatives, sur un maximum de 10 mètres de longueur par annexe, entre deux unités foncières.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.8

Article Ub.9 Emprise au sol des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.9

- ✓ L'emprise maximale des constructions ne peut excéder 25 % de la surface du terrain.

Article Ub.10 Hauteur des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.10

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.11

✚ Clôtures

- ✓ De part et d'autre du portail principal, permettant l'accès véhicule, est autorisée l'édification de murs pleins d'une longueur de 4 mètres maximum par côté; en dehors de cette possibilité, les murs pleins sont interdits.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.12

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.13

- ✓ 40 % de la surface des terrains doit être traitée en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés végétalisés et/ou plantés.

Article Ub.14 Coefficient d'occupation du sol

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

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.15

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.16

Zone Uc

Caractère de la zone : La zone Uc représente la délimitation de quartiers d'habitat à caractère résidentiel. Le tissu urbain est lâche et les constructions sont implantées en ordre discontinu.

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

La zone est partiellement concernée par l'étude des zones inondables, en annexe 1 du présent règlement. Les pétitionnaires doivent se référer aux règles et recommandations du règlement de zonage réglementaire pour le risque inondation.

Article Uc.1 Occupations et utilisations du sol interdites

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.1

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.2

Dans l'ensemble de la zone Uc sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uc1 respectant le caractère de la zone.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.3

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.4

Article Uc.5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.6

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à la limite de l'alignement des Routes Départementales ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées ;

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.7

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- à **4 mètres** minimum des limites séparatives.

Toutefois sont autorisées :

- Les annexes (y compris les garages) en limites séparatives sous réserve de respecter les conditions de hauteur (article 10) et sur un maximum de 10 mètres de longueur par annexe, entre deux unités foncières.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.8

Article Uc.9 Emprise au sol des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.9

- ✓ L'emprise maximale des constructions ne peut excéder **15 %** de la surface du terrain.

Article Uc.10 Hauteur des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.10

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.11

✎ **Clôtures**

- ✓ De part et d'autre du portail principal, permettant l'accès voiture, est autorisée l'édification de murs pleins d'une longueur de 4 mètres maximum par coté ; en dehors de cette possibilité, les murs pleins sont interdits.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.12

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.13

- ✓ 50 % de la surface des terrains doit être traitée en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés végétalisés et/ou plantés.

Article Uc.14 Coefficient d'occupation du sol

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

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.15

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.16

Zone Ud

Caractère de la zone : La zone Ud représente la délimitation d'un quartier d'habitat à caractère résidentiel situé avenue des Contents. Le tissu urbain est lâche et les constructions sont implantées en ordre discontinu.

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

Article Ud.1 Occupations et utilisations du sol interdites

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.1

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.2

Dans l'ensemble de la zone Ud sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ud1 respectant le caractère de la zone

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.3

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.4

Article Ud.5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.6

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.7

Les constructions doivent être implantées :

- à 4 mètres minimum des limites séparatives.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.8

Article Ud.9 Emprise au sol des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.9

- ✓ L'emprise maximale des constructions ne peut excéder 10 % de la surface du terrain.

Article Ud.10 Hauteur des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.10

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.11

✚ **Clôtures**

- ✓ De part et d'autre du portail principal, permettant l'accès voiture, est autorisée l'édification de murs pleins d'une longueur de 4 mètres maximum par coté ; en dehors de cette possibilité, les murs pleins sont interdits.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.12

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.13

- ✓ 50 % de la surface des terrains doit être traitée en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés végétalisés et/ou plantés.

Article Ud.14 Coefficient d'occupation du sol

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

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.15

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.16

Zone Ue

Caractère de la zone : La zone Ue est réservée aux équipements publics ou d'intérêt général (mairie, école, piscine, salle des fêtes).

Article Ue.1 Occupations et utilisations du sol interdites

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.1

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.2

Dans la zone Ue, sont autorisés les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue1 respectant le caractère de la zone lequel autorise les destinations suivantes :

- ✓ Commerces et activités de service : activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- ✓ Équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.3

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.4

Article Ue.5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.6

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à la limite de l'alignement de la RD 30 ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées ;

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.7

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.8

Article Ue.9 Emprise au sol des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.9

- ✓ Cet article n'est pas réglementé pour la zone Ue

Article Ue.10 Hauteur des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.10

- ✓ Cet article n'est pas réglementé pour la zone Ue

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.11

↳ **Volumes et façades**

Les constructions devront présenter un aspect architectural soigné.

↳ **Stockage de matériaux**

Les stockages extérieurs devront être réalisés en fond de parcelle et seront non visibles depuis la route départementale.

↳ **Couleurs et façades**

Les tons à privilégier doivent se fondre dans le paysage, et sont les suivants :

- Tons d'ocres sombres, terre d'ombre, terre de Sienne brûlée ou bois, finition mat dans tous les cas.
- Tons de gris anthracite foncé et béton, acier mat, métal mat ou verre.

Les contrastes en termes de couleur ou de matériaux doivent être évités, ainsi que les encadrements des ouvertures.

Les façades doivent être traitées de façon homogène.

Le nombre de matériaux doit être limité par bâtiment.

Seules les entrées clairement identifiées (décrochement, ...) peuvent autorisées une couleur ou un matériau contrastant.

Les matériaux utilisés devront privilégier l'horizontalité.

Les façades côté route départementale doivent être pensées comme des supports de communication: l'architecture doit s'adapter à l'image de l'artisan ou de l'entreprise. Les enseignes doivent faire partie du volume global du bâti et non pas être en exergue, en excroissance, ni dépasser l'égout du toit.

↳ **Enduits, revêtements, matériaux et maçonnerie**

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.

↳ **Clôtures**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre par rapport au sol naturel.

Seuls les brises-vues en bois, en fibre naturelle (coco, bruyères...) ou ayant un véritable aspect naturel sont autorisés.

Les murs bahuts, murs, murets sont interdits. Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés.

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

Les portails doivent impérativement s'harmoniser avec les clôtures.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.12

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins de l'activité, des constructions et installations nouvelles doit être assuré

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.13

- ✓ **20 %** de la surface des terrains doit être traitée en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés végétalisés et/ou plantés.

Article Ue.14 Coefficient d'occupation du sol

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

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.15

- ✓ Des systèmes collectifs de production d'énergie doivent être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.16

Zone Uf

Caractère de la zone : La zone Uf représente la délimitation de quartiers d'habitat à caractère résidentiel. Le tissu urbain est lâche et les constructions sont implantées en ordre discontinu.

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

La zone Uf comporte deux secteurs :

Secteur Ufa : dans lequel les nouvelles constructions sont autorisées, sous conditions,

Secteur Ufb : dans lequel aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'est autorisée ; seules les extensions mesurées des habitations existantes sont autorisées ainsi que leurs annexes, sous conditions.

Article Uf.1 Occupations et utilisations du sol interdites

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Dans le secteur Ufb, les nouvelles constructions à destination d'habitation.
- Dans les secteurs Ufa et Ufb, les constructions et activités à destination de commerce ou d'industrie.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU. 2

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

Dans le secteur Ufa :

- Une construction à usage d'habitation par unité foncière

Dans le secteur Ufb :

- L'**extension** des constructions à destination d'habitation existantes et légales à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs Ufa et Ufb :

- Les constructions à destination d'activités de services.
- Les annexes des constructions à destinations d'habitation (garage, piscine, pool house...etc).
- Les piscines.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.3

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.4

Article Uf.5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.6

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.7

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois sont autorisées :

- Les annexes (y compris les garages) en limites séparatives sous réserve de respecter les conditions de hauteur (article 10) et sur un maximum de 10 mètres de longueur par annexe, entre deux unités foncières.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.8

Article Uf.9 Emprise au sol des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.9

Dans le secteur Ufa :

- Une seule construction à usage d'habitation autorisée par unité foncière, sous réserve de ne pas dépasser un plafond de **200m²** de surface de plancher.

Dans le secteur Ufb :

- Seule l'extension de la construction à usage d'habitation existante est autorisée, sous réserve de ne pas dépasser un plafond de **250m²** de surface de plancher, extension comprise.

Dans le secteur Ufa et Ufb

- Les annexes, hors piscine sont autorisées dans la limite de **80 m²** d'emprise cumulée (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, y compris l'abri de jardin).
- L'emprise du bassin de la piscine ne devra pas excéder **50 m²**.

Article Uf.10 Hauteur des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.10

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.11

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.12

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.13

Dans les secteurs Ufa et Ufb, la surface des terrains devant être traités en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés végétalisés et/ou plantés est fixée à :

- ✓ Si la parcelle est inférieure à 500m², au moins **60%** de la surface du terrain ;
- ✓ Si la parcelle est comprise entre 500m² et 1000m², au moins **70%** de la surface du terrain ;
- ✓ Si la parcelle est comprise entre 1001m² et 2000m², au moins **80%** de la surface du terrain ;
- ✓ Si la parcelle est supérieure à 2000m² au moins **85%** de la surface du terrain.

Article Uf.14 Coefficient d'occupation du sol

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

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.15

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.16

Zone Uh

Caractère de la zone : La zone Uh représente la délimitation du hameau de Villeneuve.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitation, ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs.

Article Uh.1 Occupations et utilisations du sol interdites

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.1

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.2

Dans l'ensemble de la zone Uh, sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uh1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation doivent être strictement édifiées dans les zones d'emprise maximale des constructions, portées aux documents graphiques (documents 4.2 du PLU).

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.3

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.4

Article Uh.5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.6

- ✓ **Les nouvelles constructions à destination d'habitation** doivent être strictement édifiées dans les zones d'emprise maximale des constructions, portées aux documents graphiques (documents 4.2 du PLU).

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

- Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.7
- **Les nouvelles constructions à destination d'habitation** doivent être strictement édifiées dans les zones d'emprise maximale des constructions, portées aux documents graphiques (documents 4.2 du PLU).

Toutefois sont autorisées :

- ✓ Les annexes qui peuvent être implantées en limites séparatives, sur un maximum de 10 mètres de longueur par annexe, entre deux unités foncières.

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

- Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.8

Article Uh.9 Emprise au sol des constructions

Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU. 9

- ✓ Les nouvelles constructions à destination d'habitation doivent être strictement édifiées dans les zones d'emprise maximale des constructions, portées aux documents graphiques (documents 4.2 du PLU). La zone d'emprise maximale représente 200 m² d'emprise.
- ✓ Pour toutes les constructions (existantes ou nouvelles) : les annexes (construction et piscine) édifiées en dehors de la zone d'emprise maximale et autorisées par dérogation dans l'article UH.7, ne devront pas présenter une emprise supérieure à 60 m² cumulée.

Article Uh.10 Hauteur des constructions

- Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.10

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

- Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.11

✚ **Clôtures**

- ✓ De part et d'autre du portail principal, permettant l'accès voiture, est autorisée l'édification de murs pleins d'une longueur de 4 mètres maximum par côté; en dehors de cette possibilité, les murs pleins sont interdits.

✚ **Implantation des constructions**

- ✓ Pour limiter les terrassements, la construction et son faitage devront s'implanter parallèlement aux courbes de niveau.
- ✓ Selon la topographie du site, la nouvelle construction doit être de préférence implantée au plus près de la limite supérieure du terrain pour pouvoir dégager le plus d'espaces en contrebas.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.12

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.13

- ✓ 40 % de la surface des terrains doit être traitée en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés végétalisés et/ou plantés.

Article Uh.14 Coefficient d'occupation du sol

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

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.15

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones urbaines : article DCU.16

Titre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

AU

Dispositions

Communes à toutes les zones 1AU

Concerne la zone 1AUb

Article DC1AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

→ Dans la zone 1AUb

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

Article DC1AU.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

→ Dans la zone 1AUb

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article DC1AU.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accessibilité et desserte des terrains

- ✓ Desserte du terrain : ensemble des voies ouvertes à la circulation publique.

- ✓ Accessibilité : ensemble des cheminements permettant d'accéder aux constructions depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- ✓ Les préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité sont annexées au PLU (se référer au document 4.1.3 du PLU)

→ **Dans la zone 1AUb**

Accès

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

Voirie

- ✓ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **6 mètres en zone 1AUb**.
- ✓ Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de secours, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- ✓ Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- ✓ Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- ✓ Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Trottoirs

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

Article DC1AU.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

→ **Dans la zone 1AUb**

Eau potable

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

Assainissement

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

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

Eaux pluviales

✓ Limiter l'imperméabilisation

- Une surface imperméabilisée est une surface sur laquelle l'eau de pluie ne peut plus s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments (constructions, piscines, terrasses...) ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (toitures, toitures terrasses, bitume, enrobé, bi couche, asphalte, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.) et les sols stabilisés (matériaux compactés).
- Afin d'inciter à la désimperméabilisation et à l'utilisation de revêtements perméables (revêtements de type enrobé drainant, béton poreux, pavé drainant/enherbé...), les surfaces réalisées avec ce type de matériaux (places de parking, voies d'accès, ...) sont comptées comme des surfaces perméables (coefficient d'imperméabilisation de 50%).
- Les stationnements seront préférentiellement réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables.
- Les restanques existantes et leurs murs de pierres doivent être conservés, restaurés et entretenus, sauf impossibilité technique démontrée pour maintenir leur contribution à la limitation des ruissellements pluviaux. Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction pourront prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toiture à destination de l'arrosage de jardin. Afin, de prendre le risque vectoriel lié aux moustiques, les cuves de récupération d'eaux pluviales devront être hermétiques au passage des insectes.
- Tout rejet dans le réseau pluvial des routes départementales est soumis à autorisation du Département. De plus, le débit rejeté ne doit pas être supérieur à celui existant avant aménagement.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

✓ Compensation à l'imperméabilisation

- Les nouvelles surfaces imperméabilisées doivent être compensées par la mise en œuvre d'un volume de rétention, proportionnel aux surfaces nouvellement imperméabilisées.
- Les surfaces nouvellement imperméabilisées doivent être compensées selon un ratio de compensation de 100 litres par m² imperméabilisé.
- Le calcul a appliqué pour la définition du volume de rétention est le suivant :
(Surface imperméabilisée nouvellement créée en m² x 100 litres) / 1000 = Volume de rétention en m³
 - L'orifice de fuite du système de rétention sera calculé sur la base de 15l/s/hectare.

✓ Conception des ouvrages de compensation

- Les mesures compensatoires seront exécutées sous forme de techniques dites « alternatives » qui reposent sur l'idée de capter l'eau de ruissellement au plus près de sa source émettrice en mettant en œuvre une captation des eaux pluviales (avec obligation d'infiltration) pour les restituer à débit limité vers le milieu naturel.
- De nombreuses techniques existent dont les noues et bassins à ciel ouverts ou couverts, les tranchées d'infiltration, les tranchées drainantes, les puits d'infiltration, les structures filtrantes enterrées, systèmes carrossables, etc.

- Les ouvrages d'infiltration devront être situés au point bas des surfaces aménagées.
 - Le maître d'ouvrage est tenu à l'obligation de bon fonctionnement et d'entretien des aménagements compensatoires (collecte, infiltration) afin d'assurer le maintien de leur efficacité dans le temps.
 - A noter qu'en cas de projet d'aménagement d'ensemble, la compensation à l'imperméabilisation pourra être envisagée à une échelle globale (échelle du projet d'aménagement voire de la zone).
- Dans ce cas les ouvrages créés devront être dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par la voirie et les espaces communs ainsi que les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.
- La compensation des lots pourra être intégrée à la compensation des espaces communs ou réalisée à la parcelle.
- Le ou les bassins de rétention et rejets de fuite des voiries et espaces communs devront être schématisés dans le projet, objet du permis d'aménager, et dans le cas d'un bassin de rétention aérien, celui-ci devra être aménagé en aire paysagère ou aire de jeu.
- Les projets soumis à la Loi sur l'eau devront respecter la doctrine de la MISEN en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation (documents en vigueur consultables sur le site internet de la Préfecture du Var et version 2022 annexée au présent règlement).

✓ **Application et exceptions**

- Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), sauf aux bâtiments techniques agricoles et à leurs extensions.
- Dans ce cas, le système de compensation à l'imperméabilisation est détaillé dans la demande d'autorisation déposée (localisation sur plan masse et note de calcul dans la notice technique).
- Elles s'appliquent également aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme, y compris les la création d'accès, voirie et aires de stationnement privés. Ne sont pas concernés les aménagements communaux ou départementaux.
 - Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (démolition des structures porteuses du bâtiment), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
 - Afin de ne pas contraindre les aménagements mineurs qui ne concernent que quelques mètres carrés, les nouveaux aménagements comprenant des surfaces imperméabilisées **inférieures à 50 m²** sont dispensés de compensation.

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 cadastrés et les cours d'eau.
- ✓ En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Le délai de neutralisation des désinfectants et autres polluants est de 15 jours.

Citernes

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

Réseaux de distribution et d'alimentation

- ✓ Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- ✓ Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.

- ✓ Les compteurs extérieurs doivent être placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie si existante.

Défense incendie

- ✓ Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante...), conformément au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Var.

Article DC1AU.5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article DC1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

→ Dans la zone 1AUb

Des implantations des constructions différentes de celles définies par les articles 6 spécifiques à chaque zone

A urbaniser peuvent être admises dans les cas :

- de reconstructions sur emprises préexistantes ;
- de restaurations et d'aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du PLU.
- des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ **Portail :** 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, en prévoyant une ouverture vers l'intérieur de la propriété. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article 12.
- Une implantation différente peut être admise, dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les reculs fixés ci-dessous, dans la mesure où cette extension n'aggrave pas le non-respect du recul.
- Lorsque l'application de cette règle est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager un accès à la parcelle par portail coulissant et automatisé.

Article DC1AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

→ Dans la zone 1AUb

Des implantations des constructions différentes de celles définies par les articles 7 spécifiques à chaque zone

A urbaniser peuvent être admises dans les cas :

- de reconstructions sur emprises préexistantes ;
- de restaurations et d'aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du PLU.

- des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article DC1AU.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

→ Dans la zone 1AUb

- ✓ Cet article n'est pas réglementé.
- ✓ Pour mémoire, en cas de mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif (ANC), les dispositions d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doivent être conformes au règlement du SPANC (cf. annexes générales, document n°5 du PLU).

Article DC1AU.9 Emprise au sol des constructions

→ Dans la zone 1AUb

- ✓ Le schéma concept de l'emprise au sol des constructions figure en annexe du règlement, document 4.1.2 du PLU.
- ✓ L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article DC1AU.10 Hauteur des constructions

Conditions de mesure de la hauteur autorisée

- ✓ Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas annexés au présent règlement (document 4.1.2 du PLU).
- ✓ Un plan altimétrique détaillé pourra être exigé.
- ✓ La hauteur absolue est calculée :
 - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé ;
 - après travaux, en cas de sol naturel excavé.

Hauteur maximale autorisée

→ Dans toutes les zones A Urbaniser

Ne sont pas soumises aux règles de hauteur définies par le règlement

- ✓ les reconstructions des bâtiments existants ;
- ✓ les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie par le règlement.
- ✓ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article DC1AU.11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

→ Dans la zone 1AUb

- ✓ Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou

urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être dispensées des dispositions particulières ci-après.

Murs de soutènement

- ✓ Les murs de soutènement doivent être conçus, dans les règles de l'art, de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- ✓ Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à **1m80** de hauteur.
- ✓ L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à **1m50**.
- ✓ Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer.
- ✓ Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont à exclure.

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 ou en implantation au sol, et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

Réseaux

L'encastrement des réseaux apparents en façades et l'intégration (ou l'habillage à minima) des éléments techniques (coffres de volets roulants, coffres de stores, blocs extérieurs de climatiseur, câblage...) est obligatoire.

Les mats existants et projetés doivent être fermés, y compris sur leur partie haute, afin que les chiroptères n'y pénétrant pas. Si tel n'est pas le cas, un système d'obturation doit être installé.

Toitures

- ✓ Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, et ne devra en aucun cas dépasser 30%. 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 romanes, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes variées, couleurs panachées).
- ✓ La toiture sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert.
- ✓ Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

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.

Clôtures

- ✓ Seuls les brises-vues en bois, en fibre naturelle (coco, bruyères...) ou ayant un véritable aspect naturel sont autorisés.

- ✓ Les clôtures, haies vives ou murs doivent être écologiquement perméable et permettre d'assurer une libre circulation des eaux (perméabilité hydraulique) par des aménagements prévus à cet effet. (Voir schéma en annexe du règlement)
- ✓ Les murs bahut situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- ✓ Les murs bahut respectent le coloris de la façade de la construction principale.

Débords de la couverture

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

Enduits, revêtements, matériaux et maçonnerie

- ✓ Les enduits sont frottassés fins, 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.

Couleur

- ✓ Une palette chromatique existe en mairie et est annexé au règlement (confère document 4.1.2 du PLU), elle est à respecter.
- ✓ Les couleurs trop vives et agressives sont proscrites,
- ✓ Le blanc pur est interdit.

Ordures ménagères et tri sélectif

- ✓ Lorsqu'une construction est réalisée pour les containers et bacs destinés au ramassage des ordures ménagères et au tri sélectif, elle doit présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Article DC1AU.12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

→ Dans la zone 1AUb

- ✓ Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- ✓ La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).
- ✓ La réalisation d'aires de stationnement est imposée dans le cas de réhabilitation avec création de logements supplémentaires, sauf dérogation accordée auprès des services de la Mairie.
- ✓ Les espaces dédiés au stationnement doivent être conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- ✓ Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct.
- ✓ 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.
- ✓ Les normes sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et une place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
- Dans le cas de logements sociaux, il ne pourra être exigée plus d'une place de stationnement par logement.
- Pour les immeubles d'habitation : 1 place de stationnement vélo par logement ;
- Pour les constructions à usage de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services : 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- Pour les immeubles de bureaux : 1 place de stationnement vélo pour 5 salariés ;
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. ;
- Pour les hôtels : 1 place par chambre ;
- Pour les établissements hospitaliers, maisons de retraite : 1 place pour deux lits.
- 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.
- ✓ Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article DC1AU.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 1AUb

- ✓ *Le schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement, document 4.1.2 du PLU.*
- ✓ Les plantations à conserver ou à réaliser ainsi que les terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger sont identifiées aux documents graphiques du règlement. *Les règles qui s'y appliquent sont regroupées dans le document 4.1.3 « Prescriptions Graphiques Réglementaires », auquel il est nécessaire de se reporter.*
- ✓ Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- ✓ Les espèces allergisantes sont à éviter (conf. recommandations du RNSA : www.vegetation-en-ville.org).
- ✓ 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 extérieures d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être végétalisées et plantées d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100m² de stationnement. L'arbre planté doit présenter un tronc de minimum 1,80m de haut.

- ✓ 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 DC1AU.14 Coefficient d'occupation du sol

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

Article DC1AU.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

→ Dans la zone 1AUb

- ✓ 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 bioclimatisme 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 DC1AU.16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dans la zone 1AUb : La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.

Zone 1AUb

Caractère de la zone : La zone 1AUb est localisée en entrée Ouest du village. Elle représente la délimitation d'une zone d'activités économiques. Cette zone a principalement vocation à accueillir les constructions à destination de commerces et activités de service (artisanat, commerces de détail, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie et entrepôts). Elle devra être urbanisée en respectant les orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°3 du PLU.

Article 1AUb.1 Occupations et utilisations du sol interdites

→ Confère dispositions communes à toutes les zones A Urbaniser : article DC1AU. 1

✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination de restauration,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones A Urbaniser : article DC1AU.2

✓ Dans la zone 1AUb, sont autorisés les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUb 1 et respectant le caractère de la zone, lequel autorise les destinations suivantes:

- Les « sous-destinations » de la destination « **Commerce et activités de service** » suivantes (au sens des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme) : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle;
- Les « sous-destinations » de la destination « **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » suivantes (au sens des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme) : entrepôt, bureau.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones A Urbaniser : article DC1AU.3

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones A Urbaniser : article DC1AU. 4

Article 1AUb.5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones A Urbaniser : article DC1AU.6

Toute construction doit respecter un recul minimum de :

- **30 mètres** par rapport à l'alignement de la RD 30 ;
- **5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées ;

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones A Urbaniser : article DC1AU.7

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones A Urbaniser : article DC1AU.8

Article 1AUb.9 Emprise au sol des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes les zones A Urbaniser : article DC1AU.9

- ✓ L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **50 %** de la surface du terrain.

Article 1AUb.10 Hauteur des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes les zones A Urbaniser : article DC1AU.10

- ✓ La hauteur des constructions ne peut dépasser **7 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère, sauf, dans la phase 3 du plan des OAP. Dans cette partie de l'OAP la hauteur des constructions ne peut dépasser **4 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Article 1AUb.11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

→ Confère dispositions communes à toutes les zones A Urbaniser : article DC1AU.11

✚ Clôtures

- ✓ La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres** par rapport au sol naturel.
- ✓ Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.
- ✓ Elles doivent être constituées soit :
 - D'un mur bahut de 80 cm de haut maximum, surmonté d'un grillage ou de grille,
 - D'un grillage ou d'une grille.
 - Les murets devront être enduits sur les deux faces : il est interdit de laisser les murs pleins et les murets en parpaings apparents.
 - L'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doit être traité de manière intégrée et unitaire.
 - La pose de grillage ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales.
 - Les plantations doivent privilégier des essences variées, diversifiées, adaptées au climat et au contexte local. La palette végétale du Parc Naturel Régional est disponible en mairie pour orienter le pétitionnaire.
 - Les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales et les déplacements de la petite faune. Les grillages, les murs et les murets doivent soit être composés d'une maille suffisamment large (15 cm min) soit comporter des césures ou des ouvertures à leur pied.
 - Les clôtures positionnées côté stade devront être constituées soit d'un mur bahut surmonté de grilles ou grillages soit d'un grillage ou de grilles. Le dispositif devra être doublé d'une haie vive.

✚ Volumes et façades

Les constructions devront présenter un aspect architectural soigné

✚ Stockage de matériaux

Les stockages extérieurs devront être réalisés en fond de parcelle et ne seront pas visibles depuis la route départementale.

✚ Enduits, revêtements, matériaux et maçonnerie

Les enduits seront frottés fin, revêtus ou non de peinture minérale. D'autres revêtements de façade, notamment le bois, la pierre, le verre, pourront être autorisés pour un intérêt évident de composition, valorisant l'intégration dans le site.

✚ Couleurs et façades :

- ✓ Les tons à privilégier doivent se fondre dans le paysage, et sont les suivants :
 - Tons d'ocres sombres, terre d'ombre, terre de Sienne brûlée ou bois, finition mat dans tous les cas.
 - Tons de gris anthracite foncé et béton, acier mat, métal mat ou verre.
- ✓ Les contrastes en termes de couleur ou de matériaux sont proscrits, ainsi que les encadrements des ouvertures.
- ✓ Les façades doivent être traitées de façon homogène.
- ✓ Le nombre de matériaux doit être limité par bâtiment.
- ✓ Seules les entrées clairement identifiées (décrochement, ...) peuvent autorisées une couleur ou un matériau contrastant.
- ✓ Les matériaux utilisés devront privilégier l'horizontalité.
- ✓ Les enseignes doivent faire partie du volume global du bâti et non pas être en exergue, en excroissance, ni dépasser l'égout du toit.

Exemple de palette chromatique d'après Viero de Tollens :



Selection de teintes pour les ferronneries et les menuiseries :



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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones A Urbaniser : article DC1AU.12

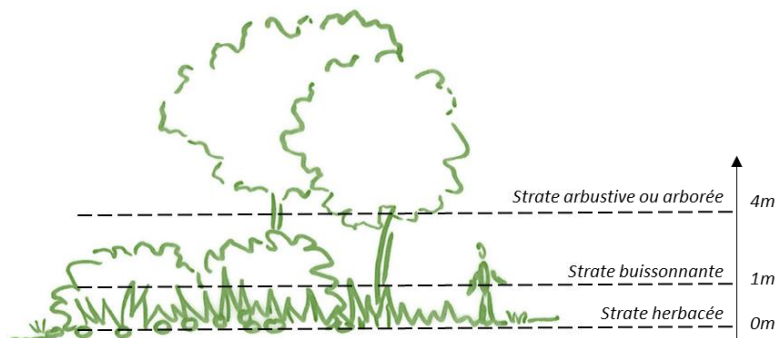
- ✓ Les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.
- ✓ Les activités autorisées dans la zone devront être organisées sur leur site ou de manière mutualisée avec les autres activités, le stationnement des vélos des clients et salariés ;

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones A Urbaniser : article DC1AU.13

- ✓ Dans la zone 1AUb, 20 % de la surface des terrains doit être traitée en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés végétalisés et/ou plantés.
- ✓ Ces 20% devront être impérativement plantés en respectant 3 strates :
 - au moins une essence végétale correspondant à la strate herbacée,
 - au moins une essence végétale correspondant à la strate buissonnante,
 - au moins une essence végétale correspondant à la strate arbustive ou arborée.

Schéma concept des trois strates à respecter au sein de chaque espace vert de pleine terre :



- ✓ Les espaces non imperméabilisés et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux

véhicules d'urgence et d'entretien. Ces espaces devront impérativement être plantés (massifs, petites plantations, herbacées, arbustes).

- ✓ Les espaces de stockage (entreposage, stocks de matériaux...) seront dissimulés derrière des dispositifs opaques (architecturaux ou végétaux type plantes grimpantes), non perceptibles depuis la RD.
- ✓ Le long de la RD : maintien d'une zone tampon à la végétation dense, « bouclier vert » d'une épaisseur de 30 m.
- ✓ En lisière avec les autres espaces alentours : la plantation d'une zone tampon végétales, « lisières plantée » d'essences végétales de haute ou moyennes tiges.

Article 1AUb.14 Coefficient d'occupation du sol

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

Article 1AUb.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes les zones A Urbaniser : article DC1AU.15

- ✓ Des systèmes collectifs de production d'énergie doivent être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

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

→ Confère dispositions communes à toutes les zones A urbaniser : article DC1AU.16

Zone 2AU

Caractère de la zone : La zone d'urbanisation future est considérée comme stricte dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, d'électricité, assainissement, défense incendie) existants à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et permettre la poursuite de la densification urbaine envisagée.

La zone 2AUa a principalement vocation à accueillir un projet d'habitat partagé en direction des seniors.

La zone 2AUb a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitat.

On la retrouve dans 2 secteurs dans le quartier des Aréniers.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme ; une étude pré-opérationnelle d'ensemble, permettant à la fois de déterminer le mode d'aménagement et les règles que les constructions devront respecter, devra être menée. Des mesures de défendabilité face au risque feu de forêt devront être mises en place. Cette étude devra prendre la forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article 2AU1. Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2AU2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ✓ Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AU3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AU4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Cet article n'est pas réglementé

Article 2AU5. Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 2AU6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

Cet article n'est pas règlementé

Article 2AU7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article n'est pas règlementé

Article 2AU8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU9. Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU10. Hauteur des constructions

Cet article n'est pas règlementé

Article 2AU11. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Cet article n'est pas règlementé

Article 2AU12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU14. Coefficient d'occupation du sol

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

Article 2AU15. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU16. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas règlementé.

Titre 4. Dispositions applicables aux zones agricoles

A

Dispositions

Communes à toute la zone A et ses secteurs

Concernent les zones A, Af, Ap et le STECAL ASt1

Article DCA.1 Occupations et utilisations du sol interdites

→ Dans toute la zone Agricole et ses secteurs

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Dans les espaces identifiés sur les pièces graphiques du règlement, pour des motifs d'ordre paysager, les nouveaux bâtiments d'exploitation ou d'habitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
- L'extraction de terre végétale, de matériaux argileux ou calcaire, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits.
- Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits.
- Conformément aux dispositions des articles L411-1 et 2 du code de l'environnement, il est rappelé au pétitionnaire que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation.

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

→ Dans toute la zone Agricole et ses secteurs

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception du secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique, identifié dans les documents graphiques dans le quartier de l'Etang, aux conditions suivantes :
 - ✎ d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - ✎ de ne pas compromettent la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
 - ✎ qu'en cas de talus créé ou de restanque créée, ils aient une hauteur inférieure à 1,80 mètre et s'intègre dans le paysage ;
 - ✎ Que les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient réutilisés ;
- Dans le cadre de la restauration des cabanons et ruines dont il reste la toiture et représentant potentiellement des gîtes pour les chiroptères et les oiseaux, il est conseillé de maintenir ou de créer un accès aux combles afin de maintenir ou de favoriser leur fonction de gîtes.

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

Accessibilité et desserte des terrains

- ✓ Desserte du terrain : ensemble des voies ouvertes à la circulation publique.
- ✓ Accessibilité : ensemble des cheminements permettant d'accéder aux constructions depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- ✓ Les préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité sont annexées au PLU (se référer au document 4.1.3 du PLU)

→ Dans toute la zone agricole et ses secteurs

Accès

- ✓ Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- ✓ Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ✓ Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer vers l'intérieur des propriétés.

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 passage**.
- ✓ Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de secours, 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 envisagées.

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

→ Dans toute la zone agricole et ses secteurs

Eau potable

- ✓ Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En cas d'impossibilité de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installation doivent être alimentées par captage ou forage, à condition que la potabilité de l'eau, son débit minimal et sa protection contre tout risque de pollution soient assurés et dans les conditions de respect de la réglementation sanitaire applicable, à savoir :

- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, ETC.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine) ;
- Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

Assainissement

- ✓ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement correctement dimensionné lorsqu'il existe.
- ✓ En l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est, exceptionnellement, autorisé à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités.
- ✓ L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- ✓ En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- ✓ Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- ✓ L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

Eaux pluviales

- ✓ **Limiter l'imperméabilisation**
 - Une surface imperméabilisée est une surface sur laquelle l'eau de pluie ne peut plus s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments (constructions, piscines, terrasses...) ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (toitures, toitures terrasses, bitume, enrobé, bi couche, asphalte, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.) et les sols stabilisés (matériaux compactés).
 - Afin d'inciter à la désimperméabilisation et à l'utilisation de revêtements perméables (revêtements de type enrobé drainant, béton poreux, pavé drainant/enherbé...), les surfaces réalisées avec ce type de matériaux (places de parking, voies d'accès, ...) sont comptées comme des surfaces perméables (coefficient d'imperméabilisation de 50%).
 - Les stationnements seront préférentiellement réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables.
 - Les restanques existantes et leurs murs de pierres doivent être conservés, restaurés et entretenus, sauf impossibilité technique démontrée pour maintenir leur contribution à la limitation des ruissellements pluviaux. Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction pourront prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toiture à destination de l'arrosage de jardin. Afin, de prendre le risque vectoriel lié aux moustiques, les cuves de récupération d'eaux pluviales devront être hermétiques au passage des insectes.
 - Tout rejet dans le réseau pluvial des routes départementales est soumis à autorisation du Département. De plus, le débit rejeté ne doit pas être supérieur à celui existant avant aménagement.
 - Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- ✓ **Compensation à l'imperméabilisation**
 - Les nouvelles surfaces imperméabilisées doivent être compensées par la mise en œuvre d'un volume de rétention, proportionnel aux surfaces nouvellement imperméabilisées.

- Les surfaces nouvellement imperméabilisées doivent être compensées selon un ratio de compensation de 100 litres par m² imperméabilisé.
- Le calcul appliqué pour la définition du volume de rétention est le suivant :
 $(\text{Surface imperméabilisée nouvellement créée en m}^2 \times 100 \text{ litres}) / 1000 = \text{Volume de rétention en m}^3$
- L'orifice de fuite du système de rétention sera calculé sur la base de 15l/s/hectare.

✓ Conception des ouvrages de compensation

- Les mesures compensatoires seront exécutées sous forme de techniques dites « alternatives » qui reposent sur l'idée de capter l'eau de ruissellement au plus près de sa source émettrice en mettant en œuvre une captation des eaux pluviales (avec obligation d'infiltration) pour les restituer à débit limité vers le milieu naturel.
 - De nombreuses techniques existent dont les noues et bassins à ciel ouverts ou couverts, les tranchées d'infiltration, les tranchées drainantes, les puits d'infiltration, les structures filtrantes enterrées, systèmes carrossables, etc.
 - Les ouvrages d'infiltration devront être situés au point bas des surfaces aménagées.
 - Le maître d'ouvrage est tenu à l'obligation de bon fonctionnement et d'entretien des aménagements compensatoires (collecte, infiltration) afin d'assurer le maintien de leur efficacité dans le temps.
 - A noter qu'en cas de projet d'aménagement d'ensemble, la compensation à l'imperméabilisation pourra être envisagée à une échelle globale (échelle du projet d'aménagement voire de la zone).
- Dans ce cas les ouvrages créés devront être dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par la voirie et les espaces communs ainsi que les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.
- La compensation des lots pourra être intégrée à la compensation des espaces communs ou réalisée à la parcelle.
- Les bassins de rétention et rejets de fuite des voiries et espaces communs devront être schématisés dans le projet, objet du permis d'aménager, et dans le cas d'un bassin de rétention aérien, celui-ci devra être aménagé en aire paysagère ou aire de jeu.
- Les projets soumis à la Loi sur l'eau devront respecter la doctrine de la MISEN en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation (documents en vigueur consultables sur le site internet de la Préfecture du Var et version 2022 annexée au présent règlement).

✓ Application et exceptions

- Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), sauf aux bâtiments techniques agricoles et à leurs extensions.
- Dans ce cas, le système de compensation à l'imperméabilisation est détaillé dans la demande d'autorisation déposée (localisation sur plan masse et note de calcul dans la notice technique).
- Elles s'appliquent également aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme, y compris les la création d'accès, voirie et aires de stationnement privés. Ne sont pas concernés les aménagements communaux ou départementaux.
 - Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (démolition des structures porteuses du bâtiment), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
 - Afin de ne pas contraindre les aménagements mineurs qui ne concernent que quelques mètres carrés, les nouveaux aménagements comprenant des surfaces imperméabilisées **inférieures à 50 m²** sont dispensés de compensation.

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 cadastrés et les cours d'eau.

- ✓ En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Le délai de neutralisation des désinfectants et autres polluants est de 15 jours.

Citernes

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

Réseaux de distribution et d'alimentation

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

Défense incendie

- ✓ Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante...), conformément au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Var.

Article DCA.5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

→ Dans toute la zone agricole et ses secteurs

Des implantations des constructions différentes de celles définies par les articles 6 spécifiques à chaque zone peuvent être admises dans les cas :

- de reconstructions sur emprises préexistantes ;
- de restaurations et d'aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du PLU.
- des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Portail : 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, en prévoyant une ouverture vers l'intérieur de la propriété. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article 12.

- Une implantation différente peut être admise, dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les reculs fixés ci-dessous, dans la mesure où cette extension n'aggrave pas le non-respect du recul.

- Lorsque l'application de cette règle est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager un accès à la parcelle par portail coulissant et automatisé.

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

→ Dans toute la zone agricole et ses secteurs

- ✓ Les constructions, y compris les bassins de piscine doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.
- ✓ Les constructions ou installation ne peuvent être implantées à moins de **5 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer.
- ✓ Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de **3 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer.

Des implantations des constructions différentes de celles définies par les articles 7 spécifiques à chaque zone et secteurs peuvent être admises dans les cas :

- de reconstructions sur emprises préexistantes ;
- de restaurations et d'aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du PLU.
- des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

→ Dans toute la zone agricole et ses secteurs

- ✓ Cet article n'est pas réglementé.
- ✓ Pour mémoire, en cas de mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif (ANC), les dispositions d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doivent être conformes au règlement du SPANC (cf. annexes générales, document n°5 du PLU).

Article DCA.9 Emprise au sol des constructions

→ Dans toute la zone agricole et ses secteurs

- ✓ Le schéma concept de l'emprise au sol des constructions figure en annexe du règlement, document 4.1.2 du PLU.
- ✓ L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article DCA.10 Hauteur des constructions

→ Dans toute la zone agricole et ses secteurs

Conditions de mesure de la hauteur autorisée

- ✓ Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas annexés au présent règlement (document 4.1.2 du PLU).
- ✓ Un plan altimétrique détaillé pourra être exigé.
- ✓ La hauteur absolue est calculée :
 - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé ;
 - après travaux, en cas de sol naturel excavé.

Hauteur maximale autorisée

→ Dans toute la zone agricole et ses secteurs

Ne sont pas soumises aux règles de hauteur définies par le règlement

- ✓ les reconstructions des bâtiments existants ;
- ✓ les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie par le règlement.
- ✓ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

→ Dans toute la zone agricole et ses secteurs

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

Murs de soutènement non liés à l'exploitation agricole

- ✓ Les murs de soutènement doivent être conçus, dans les règles de l'art, de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- ✓ Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à **1m80** de hauteur.
- ✓ L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à **1m50**.
- ✓ Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer.
- ✓ Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont à exclure.

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, et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publics.
- ✓ **Sur les bâtiments agricoles** : les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités

agricoles de l'exploitation. Les pétitionnaires peuvent se référer au guide édité par le Parc Naturel Régional du Verdon.

- ✓ 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.

Clôtures

- **Pour les clôtures non nécessaires à l'activité agricole :**
 - ✓ La hauteur totale des clôtures est limitée à **1,80 mètre** par rapport au sol naturel.
 - ✓ Elles doivent, par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement dans le paysage ;
 - ✓ Les clôtures, haies vives ou murs doivent être écologiquement perméable et permettre d'assurer une libre circulation des eaux (perméabilité hydraulique) par des aménagements prévus à cet effet. (Voir schéma en annexe du règlement) ;
 - ✓ Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs espèces végétales locales ;
 - ✓ 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 ;
 - ✓ De part et d'autre du portail principal, permettant l'accès voiture, est autorisée l'édification de murs pleins d'une longueur de 4 mètres maximum par côté. En dehors de cette possibilité, les murs pleins sont interdits.
- **Pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole :**
 - ✓ Seuls les grillages et/ou les haies vives, sont autorisés.
 - ✓ L'implantation de clôtures de types « parcs de contention de nuit », sont autorisées.

Couleur des bâtiments non liés à l'activité agricole.

- ✓ Une palette chromatique existe en mairie et est annexé au règlement, elle est à respecter.
- ✓ Les couleurs trop vives et agressives et le blanc pur sont proscrits.

Réseaux

L'encastrement des réseaux apparents en façades et l'intégration (ou l'habillage à minima) des éléments techniques (coffres de volets roulants, coffres de stores, blocs extérieurs de climatiseur, câblage...) est obligatoire.

Les mats existants et projetés doivent être fermés, y compris sur leur partie haute, afin que les chiroptères n'y pénètrent pas. Si tel n'est pas le cas, un système d'obturation doit être installé.

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.

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

→ Dans toute la zone agricole et ses secteurs

- ✓ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
- ✓ Les espaces dédiés au stationnement ne doivent pas être imperméabilisés.

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

→ Dans toute la zone agricole et ses secteurs

- ✓ 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.
- ✓ Conformément aux articles L113-1 et R151-31 du code de l'urbanisme, les haies, constituant des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, doivent impérativement être conservées, sauf impossibilité technique démontrée. En cas de destruction, tout linéaire d'arbre supprimé devra être replanté et cette plantation ne devra pas être mono spécifique ; les essences à planter, d'origine locale, devront strictement être adaptées au milieu.
- ✓ Alignements, haies et arbres isolés : Les éléments identifiés dans les documents graphiques, doivent être préservés, en cas d'impossibilité technique démontrée, ils devront être replantés dans les mêmes proportions et avec des espèces locales adaptés au milieu.
- ✓ Les espèces végétales plantées pour constituer une haie doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol. Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (cf. liste en annexe au règlement).
- ✓ Les espèces allergisantes sont à éviter (conf. recommandations du RNSA : www.vegetation-en-ville.org).
- ✓ Les haies séparatives constituant des clôtures ne doivent pas être mono spécifiques. Elles sont constituées d'au moins : **2 espèces végétales dont au moins 1 au feuillage persistant**
- ✓ Les 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.
- ✓ 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. Les zones humides connues au moment de l'élaboration du PLU (inventaire du PRNV) sont listées dans le document « *prescriptions graphiques réglementaires* » du PLU.
- ✓ La végétation des berges des cours d'eau doit être maintenue et entretenue.

Article DCA.14 Coefficient d'occupation du sol

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

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

→ Dans toute la zone agricole et ses secteurs

- ✓ 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 bioclimatisme 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 DCA.16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

→ Dans toute la zone agricole et ses secteurs

- ✓ Article non réglementé

Zone A

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

La zone A comporte des secteurs **Af**, qui délimite des espaces de (re)conquête agricole, qui pourront être mis en culture après défrichement si nécessaire ;

La zone A comporte des secteurs **Ap**, qui délimite des espaces à vocation agricole, inconstructibles, protégés pour des raisons paysagères ;

La zone A comporte un secteur **Apj**, qui délimite, dans le secteur agricole protégé pour des raisons paysagères, un site destiné à des jardins partagés.

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

Nb : pour plus de lisibilité et de facilité d'instruction, les dispositions ont été regroupées, par STECAL, à la suite du règlement général de la zone A.

La zone est partiellement concernée par l'étude des zones inondables, en annexe 1 du présent règlement. Les pétitionnaires doivent se référer aux règles et recommandations du règlement de zonage réglementaire pour le risque inondation.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.1

- **Dans les secteurs Af, Ap et Apj :**

- ✓ Toutes constructions et installations nouvelles sont interdites. A l'exception dans le secteur Apj d'abris de jardin visés à l'article A2.
- ✓ Les affouillements, exhaussements de sol et remblais non liés à une activité agricole sont interdits.
- ✓ Les antennes relais de radiotéléphonie.

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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.2

Seules sont autorisées les occupations du sol ci-après, aux conditions particulières suivantes:

- a) Dans la zone A, hors secteurs Af, Ap et Apj : Sont autorisés, à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères annexés au règlement) (art R 151-23 du CU) :**

- Les **bâtiments d'exploitation**, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
- La construction d'abris pastoral et de cabanes d'alpage à destination des bergers, de **30 m²** maximum de surface de plancher, à condition d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole.
- 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.
- **Est autorisé, à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'activité agricole** (l'activité agricole doit rester dominante) :

↳ **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 3 mois par an.

Cette activité ne pourra donner lieu à la construction d'aucun nouveau bâtiment nécessitant un permis de construire.

Pour toute construction liée à l'agritourisme ou au camping à la ferme, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé ; la voirie doit permettre l'accès des véhicules de collecte des déchets.

↳ **La création de gîtes et de chambre d'hôte** dans les constructions à usage d'habitation.

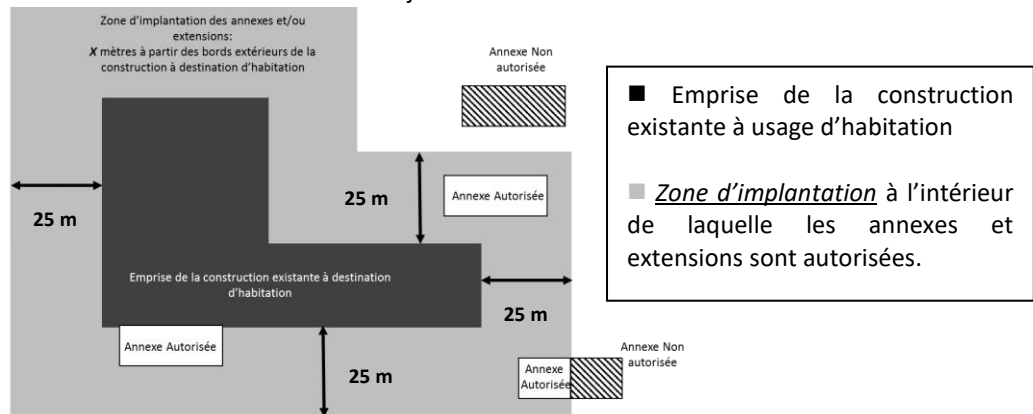
- **Sont autorisés**, les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, **à condition d'être directement liés et nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole** agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- **L'implantation de constructions et installations agrivoltaïques** (serre photovoltaïque, hangar photovoltaïque, installation en plein champs...) doit impérativement permettre la pérennité économique et agronomique de la production. Elle ne doit pas engendrer de conflit d'usage et ne doit 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..., être insérés harmonieusement dans le milieu récepteur.
- Les **constructions à destination d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes** ainsi que leurs annexes :
 - ↳ dans la limite de **200 m²** d'emprise (construction initiale et extensions) ;
 - ↳ 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.
 - ↳ et sous condition, dans le cas d'une extension de la construction, qu'elle s'effectue dans la continuité du bâti existant.

b) *Dans la zone A, hors secteurs Af, Ap et Apj, sont autorisées, pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas directement nécessaire à une exploitation agricole et qui ont une existence légale (art L151-12 du Code de l'Urbanisme) :*

- Pour les habitations existantes d'une surface de plancher initiale comprise entre **50 et 100 m²** (à la date d'approbation du PLU), leur aménagement et extension aux conditions suivantes :
 - ↳ D'être limitée à **40 %** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - ↳ 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 habitations existantes d'une surface de plancher initiale supérieure à **100 m²** (à la date d'approbation du PLU), leur aménagement et extension aux conditions suivantes :
 - ↳ D'être limitée à **30 %** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - ↳ sans pouvoir excéder **200 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.)

c) Dans la zone A, hors secteurs Af, Ap et Apj, sont autorisées, pour les bâtiments à destination d'habitation existants nécessaires ou non à une exploitation agricole et qui ont une existence légale (art L151-12 du Code de l'Urbanisme) :

- **Les annexes** (garage, pool house, abris de jardin...etc.) des habitations citées ci-dessus, sont autorisées sous conditions :
 - ↳ Elles sont limitées à **60 m² d'emprise cumulée** (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine), leur hauteur est limitée à **3.50 mètres** ;
 - ↳ Le bassin des piscines est limité à **50 m²**.
 - ↳ Les annexes y compris les piscines sont édifiées en totalité, dans une zone implantation s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation faisant l'objet de l'annexe.



- ↳ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, le principe d'implantation pourra être adapté.

d) Dans le secteur Apj, est autorisé :

- Un seul abri de jardin commun de maximum 15 m² d'emprise et 2 m de hauteur.

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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.3

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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.4

Article A.5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.6

- ✓ Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de:
- **15 mètres** par rapport à la limite de l'alignement des Routes Départementales ;
- **10 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées ;

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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.7

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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.8

Article A.9 Emprise au sol des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.9

Article A.10 Hauteur des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.10

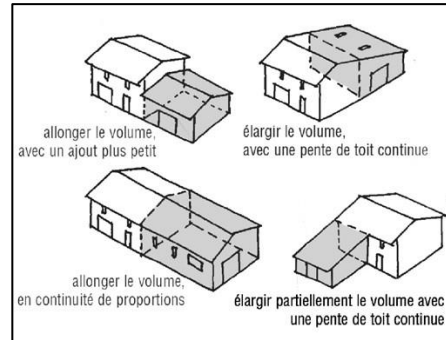
- ✓ La hauteur des nouvelles constructions à destination d'habitation ne peut dépasser **7 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- ✓ La hauteur des annexes aux constructions à destination d'habitation ne peut pas dépasser **3,50 mètres** au faitage.
- ✓ Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder **5 mètres** à l'égout du toit et **8 mètres au faitage**. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.11

☞ **Volume :**

- ✓ Le volume du bâti doit s'intégrer dans le paysage :
 - Soit en se raccrochant à un bâtiment existant en respectant l'harmonie des volumes, matériaux et des coloris.
 - Soit en s'appuyant sur les lignes du paysage telles que les chemins, voies, les haies, les bosquets, les murets, la topographie, pour éviter l'impression d'un volume bâti isolé.
- ✓ Les talutages seront évités, ou si techniquement impossible, ceux-ci devront impérativement être intégrés par un travail sur le végétal.
- ✓ Les nouveaux volumes bâtis favoriseront les décrochements pour atténuer l'effet de masse, animer le volume et s'intégrer à la construction existante.
 - ✓ Exemple de volumes en accord avec la construction pré-existante :



☞ **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 disponible en mairie.
- ✓ L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.
- ✓ Les murs en pierres sèches sont autorisés.
- ✓ Les teintes vives seront évitées. Des teintes claires et naturelles seront privilégiées.

☞ **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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.12

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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.13

Article A.14 Coefficient d'occupation du sol

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

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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.15

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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.16

Stecal Ast1

Caractère de la zone : Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ast 1 est un STECAL de la zone agricole (A) localisé dans le secteur du Puits de Riquier. Il correspond à un centre équestre.

Article STECAL ASt1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.1

- ✓ Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article ASt1.2.

Article STECAL ASt1.2 Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.2

- ✓ Seuls sont autorisés :
 - Au maximum **6 structures d'hébergement touristique insolites**, notamment : les habitations légères de loisirs sous forme de chalet, de tipi...etc, et ne constituant pas d'habitat permanent.
 - Les constructions à usage de sanitaire pour l'hébergement touristique insolite.

Article STECAL ASt1.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.3

Article STECAL ASt1.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.4

Article STECAL ASt1.5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article STECAL ASt1.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.6
- ✓ Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de:
 - **10 mètres** par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.

Article STECAL ASt1.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.7

Article STECAL ASt1.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.8

Article STECAL ASt1.9 Emprise au sol des constructions

- Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.9
- ✓ L'emprise des constructions est limitée à :
 - **120 m²** d'emprise cumulée pour les structures d'hébergement touristique insolites.
 - **20 m²** d'emprise cumulée pour les constructions à usage de sanitaire.

Article STECAL ASt1.10 Hauteur des constructions

- Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.10
- ✓ La hauteur des constructions ne peut pas dépasser **7 mètres**.

Article STECAL ASt1.11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.11

Article STECAL ASt1.12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.12

Article STECAL ASt1.13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.13

Article STECAL ASt1.14 Coefficient d'occupation du sol

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

Article STECAL ASt1.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.15

Article STECAL ASt1.16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

→ Confère dispositions communes à toutes la zone A et ses secteurs : article DCA.16

Titre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles

N

Dispositions

Communes à toute la zone N et ses secteurs

Concernent la zone N, les secteurs Nh,Ns,Nco, Np et les STECAL Nst1 et Nst2

Article DCN.1 Occupations et utilisations du sol interdites

→ Dans toute la zone naturelle et ses secteurs

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Dans les espaces identifiés sur les pièces graphiques du règlement, pour des motifs d'ordre paysager, les nouveaux bâtiments d'exploitation ou d'habitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
- L'extraction de terre végétale, de matériaux argileux ou calcaire, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits.
- Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits.
- Conformément aux dispositions des articles L411-1 et 2 du code de l'environnement, il est rappelé au pétitionnaire que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les clôtures non perméables sont interdites.
- Les parcs d'attraction.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

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

→ Dans toute la zone Naturelle et ses secteurs

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception du secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique, identifié dans les documents graphiques aux conditions suivantes :
 - ✎ d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - ✎ de ne pas compromettent la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
 - ✎ qu'en cas de talus créé ou de restanque créée, ils aient une hauteur inférieure à 2 mètres et s'intègre dans le paysage ;
 - ✎ Que les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient réutilisés ;

- Dans le cadre de la restauration des cabanons et ruines dont il reste la toiture et représentant potentiellement des gîtes pour les chiroptères et les oiseaux, il est demandé de maintenir ou de créer un accès aux combles afin de maintenir ou de favoriser leur fonction de gîtes.

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

Accessibilité et desserte des terrains

- ✓ Desserte du terrain : ensemble des voies ouvertes à la circulation publique.
- ✓ Accessibilité : ensemble des cheminements permettant d'accéder aux constructions depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- ✓ Les préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité sont annexées au PLU (se référer au document 4.1.3 du PLU)

→ Dans toute la zone naturelle et ses secteurs

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

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

Voiries : 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.

- ✓ Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de secours, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- ✓ Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- ✓ Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

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

→ Dans toute la zone naturelle et ses secteurs

Eau potable

- ✓ Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En cas d'impossibilité de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installation doivent être alimentées par captage ou forage, à condition que la potabilité de l'eau, son débit minimal et sa protection contre tout risque de pollution soient assurés et dans les conditions de respect de la réglementation sanitaire applicable, à savoir :

- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, ETC.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine) ;
- Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

Assainissement

- ✓ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement correctement dimensionné lorsqu'il existe.
- ✓ En l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est, exceptionnellement, autorisé à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités.
- ✓ L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- ✓ En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- ✓ Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- ✓ L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

Eaux pluviales

- ✓ **Limiter l'imperméabilisation**
 - Une surface imperméabilisée est une surface sur laquelle l'eau de pluie ne peut plus s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments (constructions, piscines, terrasses...) ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (toitures, toitures terrasses, bitume, enrobé, bi couche, asphalte, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.) et les sols stabilisés (matériaux compactés).
 - Afin d'inciter à la désimperméabilisation et à l'utilisation de revêtements perméables (revêtements de type enrobé drainant, béton poreux, pavé drainant/enherbé...), les surfaces réalisées avec ce type de matériaux (places de parking, voies d'accès, ...) sont comptées comme des surfaces perméables (coefficient d'imperméabilisation de 50%).
 - Les stationnements seront préférentiellement réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables.
 - Les restanques existantes et leurs murs de pierres doivent être conservés, restaurés et entretenus, sauf impossibilité technique démontrée pour maintenir leur contribution à la limitation des ruissellements pluviaux. Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction pourront prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toiture à destination de l'arrosage de jardin. Afin, de prendre le risque vectoriel lié aux moustiques, les cuves de récupération d'eaux pluviales devront être hermétiques au passage des insectes.
 - Tout rejet dans le réseau pluvial des routes départementales est soumis à autorisation du Département. De plus, le débit rejeté ne doit pas être supérieur à celui existant avant aménagement.
 - Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- ✓ **Compensation à l'imperméabilisation**

- Les nouvelles surfaces imperméabilisées doivent être compensées par la mise en œuvre d'un volume de rétention, proportionnel aux surfaces nouvellement imperméabilisées.
- Les surfaces nouvellement imperméabilisées doivent être compensées selon un ratio de compensation de 100 litres par m² imperméabilisé.
- Le calcul appliqué pour la définition du volume de rétention est le suivant :

(Surface imperméabilisée nouvellement créée en m² x 100 litres) / 1000 = Volume de rétention en m³

- L'orifice de fuite du système de rétention sera calculé sur la base de 15l/s/hectare.

✓ **Conception des ouvrages de compensation**

- Les mesures compensatoires seront exécutées sous forme de techniques dites « alternatives » qui reposent sur l'idée de capter l'eau de ruissellement au plus près de sa source émettrice en mettant en œuvre une captation des eaux pluviales (avec obligation d'infiltration) pour les restituer à débit limité vers le milieu naturel.
- De nombreuses techniques existent dont les noues et bassins à ciel ouverts ou couverts, les tranchées d'infiltration, les tranchées drainantes, les puits d'infiltration, les structures filtrantes enterrées, systèmes carrossables, etc.
- Les ouvrages d'infiltration devront être situés au point bas des surfaces aménagées.
- Le maître d'ouvrage est tenu à l'obligation de bon fonctionnement et d'entretien des aménagements compensatoires (collecte, infiltration) afin d'assurer le maintien de leur efficacité dans le temps.
- A noter qu'en cas de projet d'aménagement d'ensemble, la compensation à l'imperméabilisation pourra être envisagée à une échelle globale (échelle du projet d'aménagement voire de la zone).

Dans ce cas les ouvrages créés devront être dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par la voirie et les espaces communs ainsi que les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

La compensation des lots pourra être intégrée à la compensation des espaces communs ou réalisée à la parcelle.

Les ou les bassins de rétention et rejets de fuite des voiries et espaces communs devront être schématisés dans le projet, objet du permis d'aménager, et dans le cas d'un bassin de rétention aérien, celui-ci devra être aménagé en aire paysagère ou aire de jeu.

- Les projets soumis à la Loi sur l'eau devront respecter la doctrine de la MISEN en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation (documents en vigueur consultables sur le site internet de la Préfecture du Var et version 2022 annexée au présent règlement).

✓ **Application et exceptions**

- Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), sauf aux bâtiments techniques agricoles et à leurs extensions.

Dans ce cas, le système de compensation à l'imperméabilisation est détaillé dans la demande d'autorisation déposée (localisation sur plan masse et note de calcul dans la notice technique).

- Elles s'appliquent également aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme, y compris les la création d'accès, voirie et aires de stationnement privés. Ne sont pas concernés les aménagements communaux ou départementaux.
- Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (démolition des structures porteuses du bâtiment), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
- Afin de ne pas contraindre les aménagements mineurs qui ne concernent que quelques mètres carrés, les nouveaux aménagements comprenant des surfaces imperméabilisées **inférieures à 50 m²** sont dispensés de compensation.

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 cadastrés et les cours d'eau.

- ✓ En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Le délai de neutralisation des désinfectants et autres polluants est de 15 jours.

Citernes

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

Réseaux de distribution et d'alimentation

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

Défense incendie

- ✓ Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante...), conformément au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Var.

Article DCN.5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

→ Dans toute la zone naturelle et ses secteurs

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- **15 mètres** par rapport à la limite de l'alignement des Routes Départementales ;
- **10 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées ;

Des implantations des constructions différentes peuvent être admises dans les cas :

- de reconstructions sur emprises préexistantes ;
- de restaurations et d'aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du PLU.
- des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Portail : 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, en prévoyant une ouverture vers l'intérieur de la propriété. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article 12.

- Une implantation différente peut être admise, dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les reculs fixés ci-dessous, dans la mesure où cette extension n'aggrave pas le non-respect du recul.
- Lorsque l'application de cette règle est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager un accès à la parcelle par portail coulissant et automatisé.

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

→ Dans toute la zone naturelle et ses secteurs

- ✓ Les constructions, y compris les bassins de piscine doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.
- ✓ Les constructions ou installation ne peuvent être implantées à moins de **5 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer.
- ✓ Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de **3 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer.

Des implantations des constructions différentes de celles définies par les articles 7 spécifiques à chaque zone et secteurs peuvent être admises dans les cas :

- de reconstructions sur emprises préexistantes ;
- de restaurations et d'aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du PLU.
- des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

→ Dans toute la zone naturelle et ses secteurs, à l'exception des STECAL Nst1 et Nst2

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

Article DCN.9 Emprise au sol des constructions

→ Dans toute la zone naturelle et ses secteurs

- ✓ Le schéma concept de l'emprise au sol des constructions figure en annexe du règlement, document 4.1.2 du PLU.
- ✓ L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article DCN.10 Hauteur des constructions

→ Dans toute la zone naturelle et ses secteurs

Conditions de mesure de la hauteur autorisée

- ✓ Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas annexés au présent règlement (document 4.1.2 du PLU).
- ✓ Un plan altimétrique détaillé pourra être exigé.
- ✓ La hauteur absolue est calculée :
 - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé ;
 - après travaux, en cas de sol naturel excavé.

Hauteur maximale autorisée

→ Dans toute la zone naturelle et ses secteurs

- ✓ La hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut dépasser **7 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère
- ✓ La hauteur des annexes aux constructions à destination d'habitation ne peut pas dépasser **3,50 mètres** au faitage, hormis les abris de jardin limités à une hauteur de 3 mètres.

Ne sont pas soumises aux règles de hauteur définies par le règlement

- ✓ les reconstructions des bâtiments existants ;
- ✓ les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie par le règlement.
- ✓ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

→ Dans toute la zone naturelle et ses secteurs

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

Murs de soutènement non liés à l'exploitation agricole ou forestière

- ✓ Les murs de soutènement doivent être conçus, dans les règles de l'art, de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- ✓ Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à **1m80** de hauteur.
- ✓ L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à **1m50**.
- ✓ Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer.
- ✓ Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont à exclure.

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 ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

Clôtures

- **Non liées à l'activité agricole ou forestière et situées à moins de 150 mètres d'une habitation**
 - ✓ La hauteur totale des clôtures est limitée à **1,80 mètre** par rapport au sol naturel.
 - ✓ Elles doivent, par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement dans le paysage ;
 - ✓ Les clôtures, haies vives ou murs doivent être écologiquement perméable et permettre d'assurer une libre circulation des eaux (perméabilité hydraulique) par des aménagements prévus à cet effet. (Voir schéma en annexe du règlement) ;
 - ✓ Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs espèces végétales locales ;
 - ✓ 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 ;
 - ✓ De part et d'autre du portail principal, permettant l'accès voiture, est autorisée l'édification de murs pleins d'une longueur de 4 mètres maximum par côté. En dehors de cette possibilité, les murs pleins sont interdits.
- **Clôtures situées à plus de 150 mètres d'une habitation**
 - ✓ En application de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'enrillagement des espaces naturels:
 - Les clôtures sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
 - Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre
 - Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.
 - ✓ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures suivantes :
 - Aux clôtures des habitations et des sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières édifiée à moins de 150 mètres de l'habitation ou du siège de l'exploitation
 - Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
 - Aux clôtures des élevages équin ; Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
 - Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
 - Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
 - Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
 - Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
 - Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
 - Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Couleur des bâtiments

- ✓ Une palette chromatique existe en mairie et est annexé au règlement (confère document 4.1.2 du PLU), elle est à respecter.
- ✓ Les couleurs trop vives et agressives sont proscrites,
- ✓ Le blanc pur est interdit.

Réseaux

L'encastrement des réseaux apparents en façades et l'intégration (ou l'habillage à minima) des éléments techniques (coffres de volets roulants, coffres de stores, blocs extérieurs de climatiseur, câblage...) est obligatoire.

Les mats existants et projetés doivent être fermés, y compris sur leur partie haute, afin que les chiroptères n'y pénètrent pas. Si tel n'est pas le cas, un système d'obturation doit être installé.

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.

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

→ Dans toute la zone naturelle et ses secteurs

- ✓ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
- ✓ Les espaces dédiés au stationnement ne doivent pas être imperméabilisés.

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

→ Dans toute la zone naturelle et ses secteurs

- ✓ 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.
- ✓ Conformément aux articles L113-1 et R151-31 du code de l'urbanisme, les haies, constituant des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, doivent impérativement être conservées, sauf impossibilité technique démontrée. En cas de destruction, tout linéaire d'arbre supprimé devra être replanté et cette plantation ne devra pas être mono spécifique ; les essences à planter, d'origine locale, devront strictement être adaptées au milieu.
- ✓ Alignements, haies et arbres isolés : Les éléments identifiés dans les documents graphiques, doivent être préservés, en cas d'impossibilité technique démontrée, ils devront être replantés dans les mêmes proportions et avec des espèces locales adaptés au milieu.
- ✓ Les espèces végétales plantées pour constituer une haie doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (cf. liste en annexe au règlement).
- ✓ Les espèces allergisantes sont à éviter (conf. recommandations du RNSA : www.vegetation-en-ville.org).
- ✓ Les haies séparatives constituant des clôtures ne doivent pas être mono spécifiques. Elles sont constituées d'au moins : **2 espèces végétales dont au moins 1 au feuillage persistant**
- ✓ Les 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.
- ✓ 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 DCN.14 Coefficient d'occupation du sol

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

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

→ Dans toute la zone naturelle et ses secteurs

- ✓ 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 bioclimatisme 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 DCN.16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

→ Dans toute la zone naturelle et ses secteurs

- ✓ Article non réglementé

Zone N

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

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

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

La zone N comporte quatre secteurs :

Le secteur Nh : délimitant les secteurs naturels habités, quartiers résidentiels maintenus en zones naturelles.

Le secteur Ns : délimitant les secteurs paysagers dans lequel seuls sont autorisés les équipements sportifs, les équipements recevant du public et les équipements nécessaires aux services publics..

Le secteur Nco : identifiant les espaces identifiés comme ayant un intérêt paysager et écologique majeur ; ils visent au maintien des continuités écologiques tant sur le territoire communal qu'à une échelle intercommunale.

Le secteur Np : délimitant un secteur paysager destiné à recevoir un théâtre de verdure.

La zone est partiellement concernée par l'étude des zones inondables, en annexe 1 du présent règlement. Les pétitionnaires doivent se référer aux règles et recommandations du règlement de zonage réglementaire pour le risque inondation.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.1

- **Dans la zone N et ses secteurs :**

✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions, en dehors des constructions autorisées sous conditions, à l'article N2.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.

- **Dans les secteurs Np et Nco:**

✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

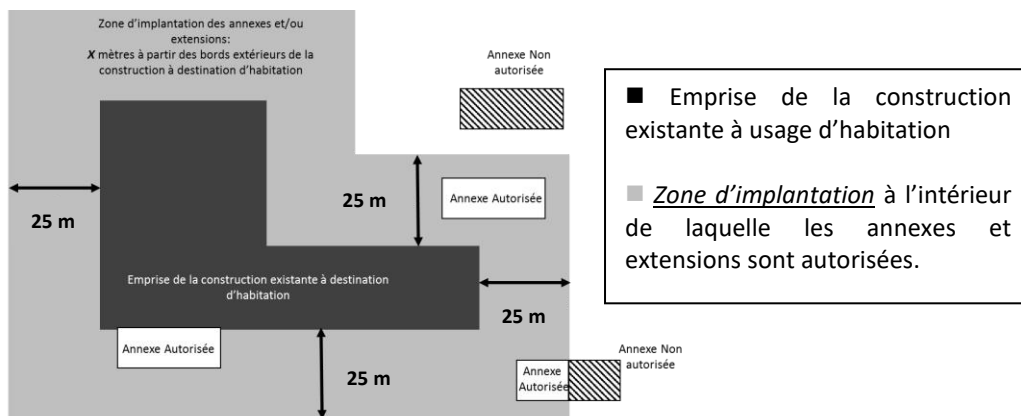
- Les antennes relais de radiotéléphonie

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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.2

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

- **Dans la zone N et ses secteurs :**
 - ✓ Les constructions nécessaires aux activités agro-sylvo-pastorales, notamment la construction d'abris pastoraux et de cabanes d'alpage à destination des bergers, de **30 m²** maximum de surface de plancher, à condition d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole.
- **Dans le secteur Nco** pour partie concerné par une identification sur les Basses gorges du Verdon : Toute dégradation des habitats rupestres des basses gorges est proscrite. Les aménagements autorisés par le PLU, ne doivent pas entraîner de pollution des eaux.
- **Dans la zone N uniquement :**
 - ✓ Pour les habitations existantes d'une surface de plancher initiale de **70 m²** (à la date d'approbation du PLU), leur aménagement et extension sont autorisés aux conditions suivantes :
 - D'être limitée à **30 %** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - Sans pouvoir excéder **200 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.)
- **Dans les secteurs Nh uniquement :**
 - ✓ Pour les habitations existantes d'une surface de plancher initiale de **50 m²** (à la date d'approbation du PLU), leur aménagement et extension sont autorisés aux conditions suivantes :
 - D'être limitée à **40 %** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - Sans pouvoir excéder **250 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.)
- **Dans la zone N et les secteurs Nh :**
- **Les annexes** (garage, pool house, abris de jardin...etc.) des habitations existantes et légales, sont autorisées sous conditions :
 - ↳ Elles sont limitées à **60 m² d'emprise cumulée** (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine)
 - ↳ Ces annexes ne pourront comprendre, qu'un seul abri de jardin par unité foncière, en bois, pierres sèches, ou à façades enduites, d'une hauteur limitée à 3 mètres et d'une emprise au sol de **10 m²** maximum.
 - ↳ Le bassin des piscines est limité à 50 m².
 - ↳ Les annexes y compris les piscines sont édifiées en totalité, dans une zone implantation s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation faisant l'objet de l'annexe.



↳ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, le principe d'implantation pourra être adapté.

- **Dans les secteurs Np uniquement :**

- ✓ Sont autorisés les aménagements et installations nécessaires à la création d'un théâtre de verdure.

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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.3

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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.4

Article N.5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.6

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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.7

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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.8

Article N.9 Emprise au sol des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.9

Article N.10 Hauteur des constructions

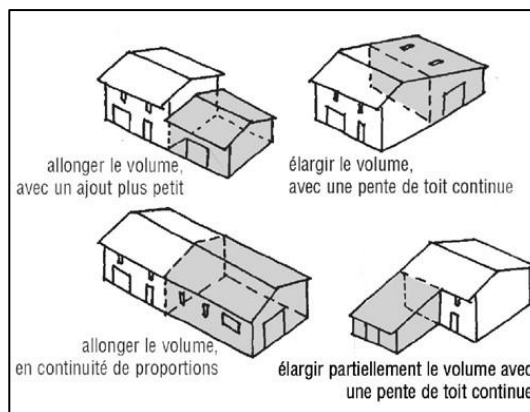
→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.10

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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.11

Volume

- ✓ Le volume du bâti doit s'intégrer dans le paysage :
 - Soit en se raccrochant à un bâtiment existant en respectant l'harmonie des volumes, matériaux et des coloris.
 - Soit en s'appuyant sur les lignes du paysage telles que les chemins, voies, les haies, les bosquets, les murets, la topographie, pour éviter l'impression d'un volume bâti isolé.
- ✓ Les talutages seront évités, ou si techniquement impossible, ceux-ci devront impérativement être intégrés par un travail sur le végétal.
- ✓ Les nouveaux volumes bâtis favoriseront les décrochements pour atténuer l'effet de masse, animer le volume et s'intégrer à la construction existante.
Exemple de volumes en accord avec la construction pré-existante :



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 disponible en mairie.
- ✓ L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.
- ✓ Les murs en pierres sèches sont autorisés.
- ✓ Les teintes vives seront évitées. Des teintes claires et naturelles seront privilégiées.
- ✓ Le blanc « pur » est à proscrire
- ✓ Les façades sont enduites : Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).

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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.12

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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.13

Article N.14 Coefficient d'occupation du sol

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

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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.15

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

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.16

Stecal Nst1

Caractère de la zone : Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nst 1 est un STECAL de la zone naturelle (N) localisé dans le secteur de la Rouguière. Il correspond à une ferme pédagogique et touristique. Ce secteur est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article STECAL NSt1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.1

- ✓ Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article NSt1.2.

Article STECAL NSt1.2 Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.2

- ✓ Seuls sont autorisés :
 - Maximum 6 **structures d'hébergement touristique insolites** notamment : les habitations légères de loisirs sous forme de roulotte et de Kota (forme d'habitation finlandaise)...etc, et ne constituant pas d'habitat permanent.
 - Les constructions liées au fonctionnement de la ferme pédagogique (hangar, box, abris pour les animaux...).
 - Les **locaux d'accueil, de services, de formation, techniques et sanitaires** nécessaires au fonctionnement de l'activité.
 - Pour toute construction liée à l'accueil ou l'hébergement du public, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé ; la voirie doit permettre l'accès des véhicules de collecte des déchets.
 - L'implantation des constructions autorisées doit respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article STECAL NSt1.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.3

Article STECAL NSt1.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.4

Article STECAL NSt1.5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article STECAL NSt1.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.6

- ✓ Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de:
- **10 mètres** par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées ;

Article STECAL NSt1.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.7

Article STECAL NSt1.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.8

Article STECAL NSt1.9 Emprise au sol des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.9

- ✓ L'emprise des constructions est limitée à :
- 120 m² d'emprise cumulée pour les constructions insolites,
- 120 m² d'emprise cumulée pour les constructions liées au fonctionnement de la ferme pédagogique (hangar, box...),
- 140 m² d'emprise cumulée pour les locaux d'accueil, de services, de formations, techniques et sanitaires.

Article STECAL NSt1.10 Hauteur des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.10

- ✓ La hauteur des constructions ne peut pas dépasser **7 mètres**.

Article STECAL NSt1.11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.11

Article STECAL NSt1.12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.12

Article STECAL NSt1.13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.13

Article STECAL NSt1.14 Coefficient d'occupation du sol

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

Article STECAL NSt1.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.15

Article STECAL NSt1.16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.16

Stecal Nst2

Caractère de la zone : Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nst 2 est un STECAL de la zone naturelle (N) localisé lieu-dit Sarredourier, correspond au camping existant des « Lacs du Verdon ».

Article STECAL NSt2.1 Occupation et utilisation du sol interdites

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.1

- ✓ Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article NSt2.2.

Article STECAL NSt2.2 Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.2

- ✓ Seuls sont autorisés :
 - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux activités d'hébergement de plein air.
 - L'extension, les travaux de réhabilitation des constructions existantes à usage d'habitation aux conditions suivantes :
 - Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la gestion, la surveillance et le gardiennage des activités d'hébergement de plein air existantes dans la zone.
 - Qu'elles soient limitées à 120 m² de surface de plancher.

Article STECAL NSt2.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.3

Article STECAL NSt2.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.4

Article STECAL NSt2.5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article STECAL NSt2.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.6

Article STECAL NSt2.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.7

Article STECAL NSt2.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.8

✓ Non réglementé

Article STECAL NSt2.9 Emprise au sol des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.9

✓ Non réglementé

Article STECAL NSt2.10 Hauteur des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.10

✓ La hauteur des constructions ne peut pas dépasser **7 mètres**.

Article STECAL NSt2.11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.11

Article STECAL NSt2.12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.12

Article STECAL NSt2.13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.13

Article STECAL NSt2.14 Coefficient d'occupation du sol

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

Article STECAL NSt2.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.15

Article STECAL NSt2.16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

→ Confère dispositions communes à toutes la zone N et ses secteurs : article DCN.16