

Département du Var

FLAYOSC



Document n°4.1.1 REGLEMENT – PIECE ECRITE

Approbation du PLU : DCM du 19 octobre 2017

Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 15 mai 2018

Modification de droit commun n°2 approuvée par DCM du 10 octobre 2019

Table des matières

Titre 1 : Dispositions générales.....	3
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines.....	16
Zone Ua.....	17
Zone Ub.....	28
Zone Uc.....	38
Zone Ud.....	48
Zone Ue.....	58
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	67
Zone 1AUa.....	68
Zone 1AUb.....	77
Zone1AUc.....	88
Zone 1AUd.....	96
Zone 2AU.....	106
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles	109
Zone A.....	110
STECAL Ah	123
STECAL Ae	133
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	141
Zone N.....	142
STECAL Ne	155
STECAL Nt.....	163
STECAL No.....	172
STECAL Nx	180

Consultez également :

Le document 4-1-2 relatif aux annexes réglementaires lesquelles comprennent un lexique, des schémas explicatifs, des arrêtés municipaux ou préfectoraux etc.

Titre 1 : Dispositions générales

PREAMBULE Régime applicable

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

Conformément aux dispositions du VI de l'article 12 du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er 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.

Article 1 : Champ d'application territoriale du plan

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

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 limités (STECAL) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.

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

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

Article 3 : Structure du règlement

Le règlement comprend 5 titres :

- Titre 1 : Dispositions générales
- Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
- Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)
- Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)
- Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)

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


- Article.1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article.5 : Superficie minimale des terrains constructibles (Disposition abrogée).
- Article.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article.9 : Emprise au sol des constructions
- Article.10 : Hauteur maximale des constructions

- Article.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
 Article.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
 Article.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
 Article.14 : Coefficient d'occupation du sol (Disposition abrogée)
 Article.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
 Article.16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 4 : Division du territoire en zones et documents graphiques

a) Des zones et secteurs

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


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

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

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

b) Des Emplacements Réservés (ER)

Les Emplacements Réservés sont repérés sur les plans de zonage, établis sur un fond de plan cadastral, conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non. Les bénéficiaires de ces dispositions sont les collectivités publiques ou les titulaires de services publics pour l'aménagement de voirie, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. Le document 4.1.3 du PLU liste ces emplacements réservés, en détaille l'objet et définit le bénéficiaire.

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

Le droit de délaissement : le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé ou grevé d'une servitude peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais prévus aux articles L152-2, L311-2 ou L424-1 du code de l'urbanisme.


c) Identification des Aléas ruissellement et débordement

Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (aléas ruissellement et débordement) est pris en compte dans le PLU.

Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales prend en compte :

- Les PPRI – plans de prévention du risque inondation – concernant les communes limitrophes de Flayosc : Draguignan et Lorgues
- L'Atlas des zones inondables sur le territoire communal, porté à connaissance par l'Etat
- Les Zones d'Expansion de crue portées à connaissance par le Département

Les espaces indiqués comme soumis à un aléa ruissellement ou débordement, fort ou modéré, sont identifiés sur les documents graphiques du PLU (documents 4.2 du PLU) :

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Délimitation secteurs soumis à un aléa fort ou modéré	

En complément du présent règlement du PLU, il est impératif de se reporter à la notice du schéma directeur de gestion des eaux pluviales, lequel s'applique à l'ensemble du territoire et précise les modalités de compensation pour toute nouvelle imperméabilisation. Ce document est disponible en mairie et en annexe du PLU.

La distinction « aléa fort » et « aléa modéré » figure au document graphique 4.2.7.

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés par le figuré ci-dessus au PLU, il est nécessaire de se reporter à la cartographie des zones d'aléa (document graphique 4.2.7.) afin de connaître précisément le règlement qui s'applique à la parcelle concernée :

- Toute occupation et utilisation du sol est interdite en **zone d'aléa fort**.
- Toute occupation et utilisation du sol est soumise à mesures adaptées en **zone d'aléa modéré** :

Dans les secteurs des zones soumises à l'aléa modéré de débordement ou ruissellement pluvial, identifié aux documents graphiques du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, sont autorisées les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles 2 de chacune des zones du PLU de Flayosc, sous réserve de réduire (ou de ne pas aggraver) la vulnérabilité en prenant des mesures adaptées suivantes issues du schéma directeur des Eaux Pluviales :

Rehausser le premier plancher des constructions nouvelles à + 50 cm au minimum (en cas d'aléa modéré de ruissellement) ou +100 cm au minimum (en cas d'aléa modéré de débordement) par rapport au terrain naturel sur lequel est prévue la construction.

Ne pas faire obstacle aux écoulements ; à ce titre les remblais, murs, clôtures serrées, plantations et haies devront être interdites ou bien rendre les clôtures hydrauliquement transparentes (voir définition dans le lexique «transparence hydraulique ») (cf. annexe au règlement, document 4.1.2 du PLU)

Empêcher la mise en flottaison d'objets dangereux.

Les ouvertures ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant principal

L'orientation des bâtiments devra minimiser leur effet d'obstacle aux écoulements : les bâtiments devront être orientés de telle façon à ce que leur longueur soit dans le sens des écoulements correspondant au sens naturel de la pente d'amont en aval.

La liste des pièces que devra fournir le pétitionnaire dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme étant limitative (article R431.5 du code de l'urbanisme), il n'y a donc pas lieu de demander d'études particulières au pétitionnaire (type étude de sol, d'inondabilité...). Toutefois, une étude d'inondabilité est fortement conseillée dans les espaces identifiés sur le plan 4.2.7.

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, les terrains exposés à des risques naturels identifiés aux documents graphiques du PLU (documents 4.2.7) doivent être pris en compte dans toute demande d'utilisation et d'occupation du sol. 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.

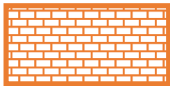
d) Identification des secteurs soumis à compensation de nouvelle imperméabilisation

Le zonage pluvial concerne l'intégralité du territoire.

e) Identification des secteurs de mixité sociale

Les secteurs de mixité sociale sont numérotés et listés dans le document règlementaire 4.1.4.


Ils sont représentés graphiquement sur les plans de zonage, documents graphiques 4.2.

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Secteurs de mixité sociale définis par l'article L151-15 du code de l'urbanisme	

L'article L151-15 du code de l'urbanisme dispose : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

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


L'article L151-11 du code de l'urbanisme dispose : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : (...) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

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

Les bâtiments faisant l'objet de cette désignation sont répertoriés en annexe du règlement et identifiés aux documents graphiques.

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

L'article L151-19 : du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut : « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

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


L'article R151-41 du code de l'urbanisme dispose : « Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut (...) 3° identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. ».

Ces prescriptions sont les suivantes : seuls sont autorisés les travaux de restauration et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris

sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions, ainsi que les matériaux et techniques de construction traditionnels.

h) La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs

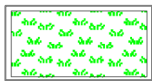
L'article L111-23 du code de l'urbanisme dispose : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

<i>Intitulé</i>	<i>Exemple de représentation graphique</i>
<i>bâtiments pouvant faire l'objet d'une restauration</i>	

Dès lors qu'un cinquième des murs d'un bâtiment et la moitié de sa toiture sont détruits, celui-ci présente le caractère d'une ruine et ne peut être dès lors être regardé comme une construction existante. Les bâtiments identifiés et listés devront respecter cette règle.

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

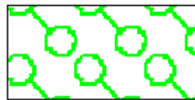
L'article L151-23 du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut : « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

<i>Intitulé :</i>	<i>Exemple de représentation graphique</i>
<i>Éléments de paysage et sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique définis par l'article R151-43 du code de l'urbanisme</i>	

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

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

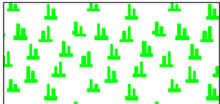
Ces espaces, auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment son article L113-1, et autres législations et réglementations en vigueur les concernant (dont l'article L151-23 du code de l'urbanisme), sont désignés par le PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à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

<i>Intitulé</i>	<i>Exemple de représentation graphique</i>
<i>Espaces boisés classés définis par l'article R151-31 du code de l'urbanisme</i>	

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

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

Dans les zones urbaines, peuvent être identifiés des terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. **Seules les annexes à l'habitation sont autorisées dans ces jardins.**

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger en zones U et AU	

Article 5 : Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme. Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public définis au code de l'urbanisme ainsi que : des codes Civil, Rural, Forestier, de l'Environnement, de la Santé Publique, de la Construction et de l'Habitation, le Règlement Sanitaire Départemental, etc...

Prise en compte des risques potentiels : les autorisations et utilisations du dol admises dans l'ensemble des zones, secteurs, sous-secteurs et STECAL du PLU par le règlement ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du **risque incendie de forêt ou pluvial** dans le cadre des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R111.5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours.

La commune impose des Obligations Légales de Défrichement OLD de 100 mètres.

Le schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) réalisé en 2017, prévoit le positionnement de nouveaux hydrants dans le cadre de la lutte contre l'incendie (réseaux de DFCI). Ce travail s'intègre de la prise en compte du RDDECI approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 2017 auquel il convient de se reporter (cf. le memento en annexes générales document n°5 du PLU).

Prise en compte de la doctrine de la MISEN : les articles 4 du présent règlement font référence à la MISEN qui en l'absence de réseau pluvial s'applique de fait pour tous les rejets d'eaux pluviales sur l'ensemble du territoire, sauf dispositions contraires du schéma directeur des eaux pluviales.

Article 6 : Autorisations d'urbanisme

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

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la décision prise par le **conseil municipal le 3 octobre 2007**. (voir en annexe du règlement).
- 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 relatif au débroussaillage (cf. annexes du règlement).
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

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

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

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité sont autorisées dans les différentes zones du PLU.

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

Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

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

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

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

Article 9 : 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).

Article 10 : Conservation des eaux potables et minérales

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

Article 11 : Conservation des espèces protégées

Conformément aux dispositions des articles L411-1 et 2 du code de l'environnement, il est rappelé au pétitionnaire que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation. (Attention : présence, entre autre de la tortue d'Hermann sur le territoire communal).

Article 12 : Règlements des lotissements

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

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

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

Article 13 : Reconstruction à l'identique

Application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme qui dispose :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans (...). »

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

Article 14 : Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre

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

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre : 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 15 : Motifs de de prescriptions spéciales

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

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

Article 16 : Constructions existantes

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

Article 17 : Adaptations mineures

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

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

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

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

Article 18 : Protection du patrimoine archéologique

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

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES - SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE - Bâtiment Austerlitz

21 Allée Claude Forbin - CS 80783 - 13625 AIX EN PROVENCE Cedex 1

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

Article 19 : Le débroussaillage

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

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

Article 20 : Le défrichement

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

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

Article 21 : Protection contre le bruit des transports terrestres

Sur le territoire de la commune, la route départementale RD557 est classée voie bruyante.

Se référer aux annexes du règlement, document 4.1.2 dans lequel figure les secteurs concernés.

Article 22 : Règles parasismiques

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

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

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

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

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

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

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

Pour les bâtiments existants, la nouvelle réglementation n'impose pas de renforcement. Toutefois, pour améliorer le comportement du bâtiment aux séismes, il est possible de réaliser un renforcement volontaire en s'appuyant sur l'Eurocode 8. Mais des règles existent pour les bâtiments existants de catégories III et IV en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments

non structuraux et pour les bâtiments de catégorie IV en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la surface de plancher initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30 % d'un plancher.

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

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

Article 23 : Protection des cours d'eau et des fossés

L'entretien des fossés et des cours d'eau doit à la fois prendre en compte le contexte topographique de la zone concernée, c'est-à-dire le relief et la configuration des lieux (pentes...) et doit être raisonné afin de concilier à la fois les exigences de préservation de la diversité biologique avec les diverses fonctions relatives aux fossés et au cours d'eau. A ces fins, les actions d'entretien doivent être menées dans le respect de quelques règles simples, à savoir, à minima:

- Programmation et périodes d'intervention :
 - Etablir un programme d'intervention pluriannuel (le fait de ne pas curer l'ensemble des cours d'eau et fossés d'un même secteur la même année permet aux espèces présentes de migrer des secteurs curés vers les secteurs non curés qui vont servir de zones-refuge et permettre, après les travaux, la recolonisation des secteurs curés) ;
 - Intervenir avant fin mars et après début juillet, périodes pendant lesquelles la majorité des espèces animales et végétales ont accompli leur cycle de reproduction.
- limiter l'afflux de terre en provenance des parcelles cultivées par implantation de zones-tampons végétalisées le long de des fossés et des cours d'eau ;
- Ne pas combler, buser, ni détourner les cours d'eau
- Maintenir les connexions entre cours d'eau
- Entretien des berges
- Ne pas réaliser de curage à blanc

Article 24 : Canalisation de transport de gaz

Pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

GRTgaz Pôle Exploitation Rhône Méditerranée Équipe Travaux Tiers et Urbanisme 33 rue Pétrequin - BP 6407 69413 LYON Cedex 06 Téléphone : 04.78.65.59.59
--

En cas d'urgence ou d'incident sur nos ouvrages, un Numéro VERT est disponible 24h/24 : 0800 246 102

II. CANALISATIONS**Canalisations traversant le territoire**

Ces ouvrages impactent le territoire à la fois pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique de passage)

et pour les zones d'effets (voir fiche d'information sur le porter à connaissance dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses).

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)
ARTERE DE PROVENCE	400	67,7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Les ouvrages indiqués dans la fiche de présentation ont été déclarés d'utilité publique.

Des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des ouvrages avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée à l'ouvrage ARTERE DE PROVENCE DN 400, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de 8 mètres de largeur totale (2 mètres à gauche et 6 à droite dans le sens Bouc Bel Air vers Saint Cézaire sur Siagne).

Dans cette bande de terrain (zone *non aedificandi* et *non sylvandi*) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires ;

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à nos ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

Les zones de dangers portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et de leurs installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	(1) Zone de dangers très graves Distance (m) (ELS)	(1) Zone de dangers graves Distance (m) (PEL)	(1) Zone de dangers significatifs Distance (m) (IRE)
ARTERE DE PROVENCE	400	67,7	105	150	190

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

(1) Zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254

Article 25 : Monuments historiques

Travaux en abords de Monuments historiques

Dans les abords des monuments historiques, les autorisations de travaux sont soumises à l'architecte des bâtiments de France, conformément aux articles L612-30 à 32 du code du patrimoine :

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti. 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.

Publicité

Conformément à l'article L581-8 du code de l'environnement, toute publicité est interdite sur les monuments historiques et dans les abords des monuments historiques.

Enseignes

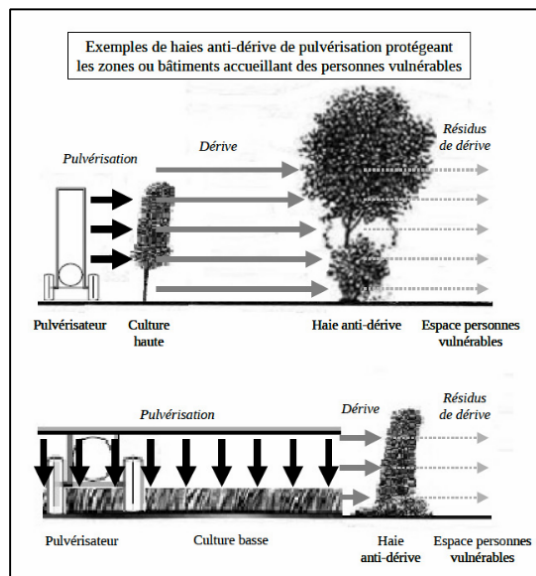
Les enseignes sont soumises à demande d'autorisation spécifique au titre du code de l'environnement : article L581-4, L581-8, L581-18 et R581-16. L'accord de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire lorsque le projet d'enseigne est situé dans le champ de visibilité d'un monument historique.

Article 26 : Haies anti dérive et zones vertes « tampon » au contact des parcelles agricoles

1°) Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

2°) De plus, et conformément à l'article L253-7-1 du code rural, il est demandé que soient prévues des mesures de protection physique en bordures de parcelles accueillant une construction destinée au public sensible (école, collège, crèche, clinique, EHPAD...) et limitrophes d'une zone agricole : ces mesures de protection sont caractérisées par l'aménagement d'une **haie anti-dérive** positionnée dans l'emprise de la zone constructible et implantée en limite séparative de la zone agricole sur une largeur d'environ de plusieurs mètres.

Exemple ci-dessous :



Source : actu-environnement.com



Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

U

Zone Ua

Caractère de la zone

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

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

Extraits du rapport de présentation :

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.

Dans la zone Ua soumise au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, il est impératif de se reporter aux mesures règlementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.»

Article Ua 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, toute occupation et utilisation du sol est **interdite en zone d'aléa fort**.

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

Les activités agricoles liées à l'élevage.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

Les aires d'accueil des gens du voyage.

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

Les parcs d'attraction.

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

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

~~Les antennes relais de radiotéléphonie.~~

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

Dans l'ensemble de la zone Ua, [excepté les secteurs potentiellement inondables, qui sont soumis aux prescriptions édictées dans les dispositions générales : « Titre 1 - article 4 - paragraphe c » du présent règlement], 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 :

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 stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Des secteurs de mixité sociale sont identifiés aux documents graphiques en zone Ua : ces secteurs sont destinés à accueillir des logements agréés par l'Etat et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs. Consulter le document 4.1.4 du PLU « liste des secteurs de mixité sociale ».

Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée des rues et places suivantes n'est autorisé qu'à destination de services, de commerces ou d'artisanat, d'équipements ou services publics, et à condition d'être sans nuisance pour le voisinage :

- Boulevard Général De Gaulle
- Rue Jean Moulin
- Place de la République
- Place Brémond

Pour tout projet d'au moins 4 logements : au moins 25% de la surface de plancher du programme doit être destinée à des logements agréés par l'Etat.

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

Toute intervention sur les **éléments de paysage** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (« plantations à réaliser » ainsi que « terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger ») est interdite.

A l'intérieur des **périmètres de protection** liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (cf. document n°05 du PLU).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. document 4.1.2, annexe au règlement). les

prescriptions de nature à assurer la préservation des espaces boisés classés sont prévues aux articles L151-23 et L113-1 du code de l'urbanisme.

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

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

➤ *Accès*

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

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

➤ *Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de passage. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

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

Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

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

➤ *Eau potable*

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

➤ *Assainissement*

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

⊗ En cas d'impossibilité technique dûment démontrée, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

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

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

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

➤ *Eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales doit être effectuée conformément à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales annexé au présent règlement.

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Toutes nouvelles constructions et infrastructures publiques ou privées, et tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme devront mettre en place des mesures compensatoires de l'imperméabilisation créée, en se référant pour son dimensionnement à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe du règlement.

Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de compensation visé à l'alinéa ci-dessus pour toute nouvelle imperméabilisation.

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

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
- soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ *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 d'assainissement collectif, elles ne peuvent pas être assainies par des filières d'assainissement non collectif.

Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.

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

➤ *Citernes*

Les citernes de gaz seront enterrées.

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

➤ *Réseaux de distribution et d'alimentation*

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

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

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

Article Ua 5. Superficie minimale des terrains constructibles

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

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ua2 :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- soit en prenant comme alignement les façades voisines existantes ;
- à **5 mètres** de l'axe des cours d'eau¹ et canaux existants (cadastrés) ou à créer ;

¹ Cours d'eau : Tracé plein ou pointillé d'une carte IGN récente au 1/25 000

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas :

- de reconstructions sur emprises préexistantes ;
- d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
- des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ua2 :

Les constructions doivent s'implanter soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, soit en ordre discontinu avec obligation de jouxter l'une des limites séparatives.

La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.

Les piscines seront implantées à un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **5 mètres** de l'axe des cours d'eau² et canaux existants ou à créer.

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

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article Ua 9. Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé pour les constructions principales.

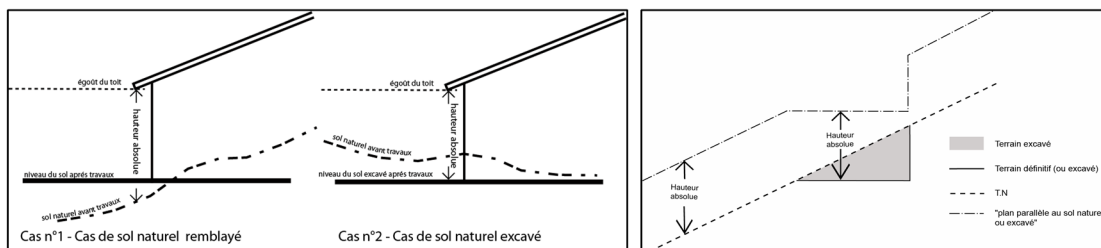
Les annexes aux habitations autorisées dans la zone Ua, sont limitées à 50m² d'emprise au sol, y compris les piscines. Seules les annexes peuvent s'implanter sur les jardins identifiés aux documents graphiques.

Article Ua 10. Hauteur maximale 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 naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé. Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

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



² Cours d'eau : Tracé plein ou pointillé d'une carte IGN récente au 1/25 000

➤ *Hauteur maximale autorisée*

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ua2 :

La hauteur maximale autorisée des nouvelles constructions devra s'aligner sur celle des constructions limitrophes existantes. La différence de hauteur entre deux constructions voisines ne pourra excéder 1 mètre.

A défaut, la hauteur maximale ne pourra pas excéder 12 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres toiture comprise.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- les reconstructions des bâtiments existants ;
- et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

➤ *Dispositions générales*

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ua2 :

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

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

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

➤ *Dispositions particulières*

Implantation des constructions nouvelles

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Toitures

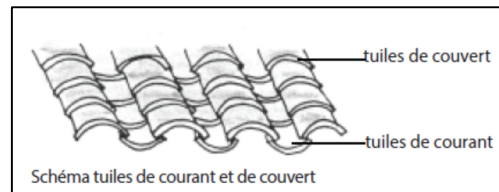
Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 30° et 42°. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

Elles sont réalisées en tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes variées).

Les tuiles plates mécaniques dites de Marseille sont autorisées dans le cas de dispositions d'origine.

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

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



Débords de la couverture

Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.

Les chevrons débordants pour les débords aval de la couverture sont autorisés.

Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépis de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. Cette tuile

canal se décline aujourd'hui avec des teintes rosées nuancées et vieilles. Les tuiles de couleur uniforme (rouge, orange, jaune...) sont à proscrire.

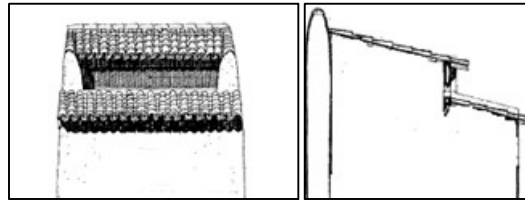
Ornements anciennes

Les ornementations anciennes sont à conserver. Elles ne doivent ni être détruites ni être occultées : bandeaux, encorbellements, moulures, corniches, encadrements de portes et de fenêtres, chainages d'angle en pierre de taille, décors peints, dates portées, sculptures, niches pour statues, écussons...

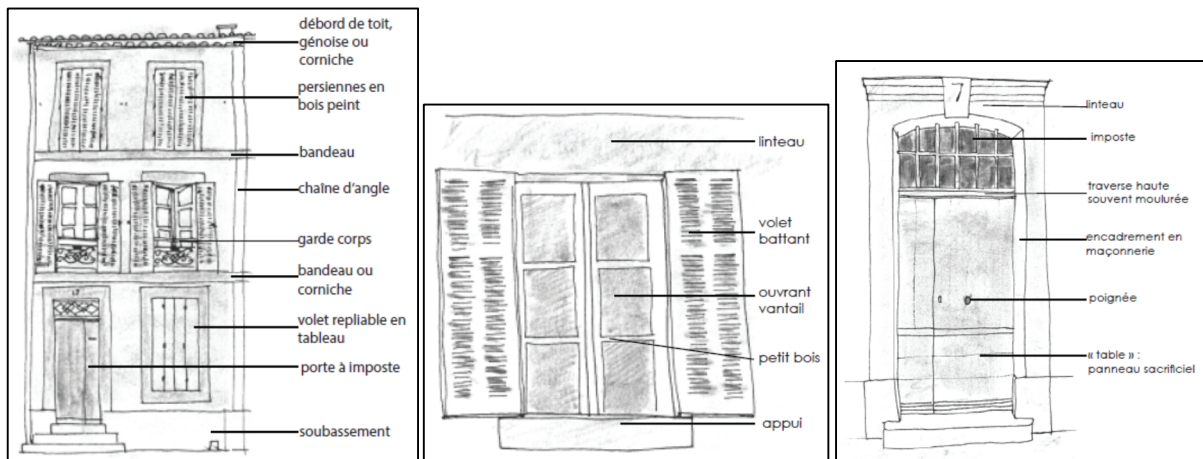
Il convient de conserver et restaurer les menuiseries anciennes existantes en bois (fenêtres, volets et portes) et, dans le cas où cela n'est pas possible, de prescrire un remplacement à l'identique en bois. Les menuiseries (fenêtres volets portes) doivent être peintes à l'exception des portes d'entrée anciennes qui peuvent être cirées. Pour les commerces les menuiseries sont de préférence en bois en métal. Les modèles de volets doivent respecter la typologie provençale : en lames ou à persiennes (les volets liants, à barres ou à écharpes sont à exclure). Les volets roulants pour les fenêtres et porte d'habitation sont interdits. Pour les commerces, les coffres de volets roulants doivent être ajourés et installés à l'intérieur des locaux commerciaux.

Toitures spécifiques

Sont autorisés les « pigeonniers » ou « colombiers » en tant qu'éléments saillant sur la toiture :



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 tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

Les portes anciennes des maisons du village et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservées.

Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.

Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.

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

Fenêtres et volets des constructions neuves

Les huisseries (fenêtres, porte-fenêtres ou baies vitrées) pourront être réalisées en aluminium laqué (suivant le nuancier). Le bois sera toujours privilégié pour les volets et persiennes.

Enduits et revêtements

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

La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la palette de couleur consultable en mairie.

Les façades sont enduites : Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frottassée ou lissée).

Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.

Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.

Couleurs

Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans le village, quelques principes doivent être appliqués:

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

Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.

En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette chromatique existe en mairie, 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 et piscine

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.

Inscriptions publicitaires et enseignes

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes, les caissons lumineux et les enseignes « néon » sont interdites.

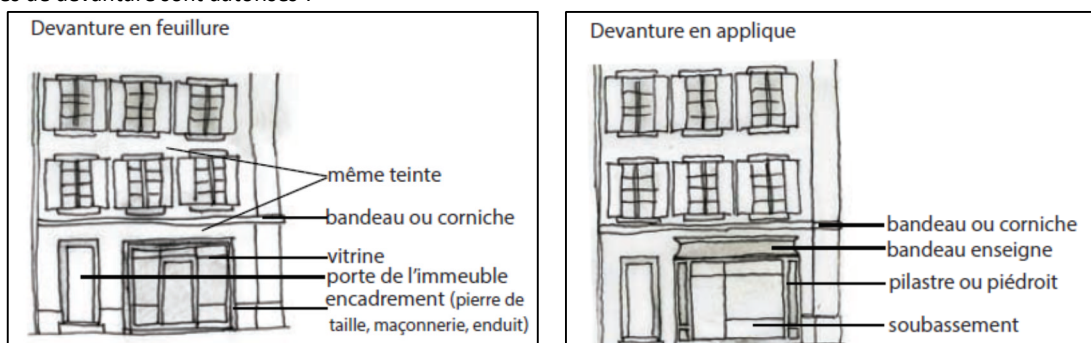
Une seule enseigne drapeau est autorisée par commerce.

L'enseigne est composée de lettres peintes, de lettres découpées (rétroéclairées si besoin) ou d'un panneau en applique. Le texte de l'enseigne est à centrer par rapport à la devanture.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Devantures commerciales

Deux types de devanture sont autorisés :



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

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

Antennes paraboliques

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

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

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

Éléments techniques

Les éléments techniques (climatisation, pompe à chaleur, réseaux, câbles...) doivent être dissimulés dans le volume bâti ou non perçus depuis l'espace public.

Isolation thermique

Des solutions adaptées au bâti ancien sont à privilégier : réfection des enduits extérieurs, isolation par l'intérieur, création d'isolation sous toiture. En effet l'isolation par l'extérieur des bâtiments est dommageable au caractère architectural du bâtiment et également à la salubrité des maçonneries anciennes.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :

- s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction ;
- s'ils ont la même teinte que celle des tuiles avoisinantes : exemple de la tuile solaire thermique ou photovoltaïque ;
- si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

Clôtures

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

1°) Sur terrains plats :

- Les murs pleins jusqu'à 2 mètres de hauteur pourront être autorisés s'ils sont en pierres apparentes, ou enduits des deux côtés.
- Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont interdits.
- Les clôtures, haies vives ou murs doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (transparence hydraulique).
- Les murs bahut sont limités à 80 cm maximum et sont enduits sauf s'ils sont en pierre ou bloc de parement.
- 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.

2°) Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

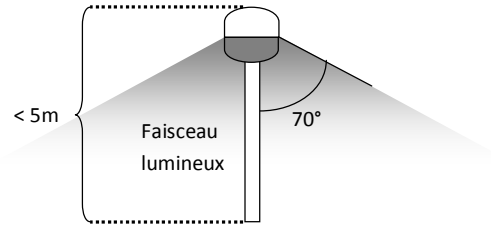
Murs de soutènement

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 limitées à 1m50 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.

Éclairages

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

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



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

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ua2 :

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

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

Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.

Il ne peut, notwithstanding toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Il est recommandé que les espaces dédiés au stationnement soient conçus afin d'assurer leur perméabilité.

Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

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

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

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ua2 :

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 espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).

Les espèces allergisantes sont à éviter.

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

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

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

Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.

Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage. Il est demandé d'éviter l'utilisation de matériaux non stabilisés sur les voies d'accès aux habitations afin de limiter les déversements de gravillons sur les voies publiques lors des fortes précipitations.

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

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

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

Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

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

Les panneaux photovoltaïques, capteur solaires et tuiles solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :

- s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction ;
- s'ils ont la même teinte que celle des tuiles avoisinantes ;
- si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

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

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

Zone *Ub*

Caractère de la zone

« La zone Ub représente la délimitation des premières extensions du centre ancien, ses faubourgs. Le tissu urbain est assez serré et plutôt de type continu ; le curseur de densité à vocation à être élevé.

Une mixité et une complémentarité des différentes fonctions urbaines sont recherchées et, de par ses caractéristiques actuelles, l'implantation de services publics ou d'intérêt collectif y est également propice. Il s'agit des espaces privilégiés pour le renouvellement urbain de Flayosc.

Extraits du rapport de présentation :

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

Dans la zone Ub soumise au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, il est impératif de se reporter aux mesures réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.»

Article Ub 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, toute occupation et utilisation du sol est **interdite en zone d'aléa fort**.

Les constructions et activités à destination de l'industrie.

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

Les activités agricoles liées à l'élevage.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Le camping hors des terrains aménagés.

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

Les habitations légères de loisirs.

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

Les parcs d'attraction.

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

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

~~Les antennes relais de radiotéléphonie.~~

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

Dans l'ensemble de la zone Ub, [excepté les secteurs potentiellement inondables, qui sont soumis aux prescriptions édictées dans les dispositions générales : « Titre 1 - article 4 - paragraphe c » du présent règlement], 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 :

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

Les constructions à destination d'artisanat et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.

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

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

Des secteurs de mixité sociale sont identifiés aux documents graphiques : ces secteurs sont destinés à accueillir des logements agréés par l'Etat et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs. Consulter le document 4.1.4 du PLU « liste des secteurs de mixité sociale ».

Pour tout projet d'au moins 4 logements : au moins 25% de la surface de plancher du programme doit être destinée à des logements agréés par l'Etat.

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

➤ Accès

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

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

➤ **Voirie**

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

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

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, 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.

➤ **Préconisations du SDIS**

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

- De la mise en œuvre des élargissements de voiries en tenant compte du nombre d'habitations desservies :
 - 4 mètres de 1 à 10 habitations ;
 - 5 mètres de 11 à 50 habitations ;
 - 6 mètres au-delà de 50 habitations.
- Du maillage des voies en supprimant au maximum les culs de sac ;
- De la réalisation d'aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité de tous les culs de sac ;

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

➤ **Eau potable**

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

➤ **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement correctement dimensionné lorsqu'il existe.
 ☒ En cas d'impossibilité technique dûment démontrée, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

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

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

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

➤ **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être effectuée conformément à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales annexé au présent règlement.

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de

dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Toutes nouvelles constructions et infrastructures publiques ou privées, et tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme devront mettre en place des mesures compensatoires de l'imperméabilisation créée, en se référant pour son dimensionnement à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe du règlement.

Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de compensation visé à l'alinéa ci-dessus pour toute nouvelle imperméabilisation.

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

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
- soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ *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 d'assainissement collectif, elles ne peuvent pas être assainies par des filières d'assainissement non collectif.

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.

➤ *Citernes*

Les citernes de gaz seront enterrées.

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

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon) ;

➤ *Réseaux de distribution et d'alimentation*

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

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

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

Article Ub 5. Superficie minimale des terrains constructibles

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

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ub2 :

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 ;
- **5 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer ;

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

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

Une implantation différente peut être admise :

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

Des implantations différentes, alignées ou non à la voie existante, à modifier ou à créer, peuvent être admises pour les constructions destinées aux logements agréés par l'Etat.

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

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ub2 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à 4 mètres minimum des limites séparatives.
- toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **5 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer.

Toutefois sont autorisées :

- Les annexes (y compris les garages) en limites séparatives.
- La construction des piscines, couvertes ou non, respectant un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article Ub 9. Emprise au sol des constructions

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ub2 :

L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **25%** de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines et les annexes à l'habitation.

Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 20% de l'emprise pourra être autorisée.

Pour les nouvelles constructions destinées aux commerces et services, l'emprise au sol ne peut excéder **25%** de la surface du terrain.

L'emprise maximale n'est pas règlementée :

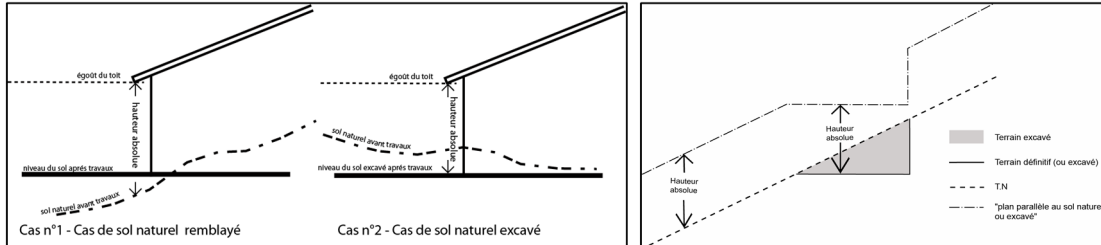
- Dans les secteurs de mixité sociale identifiés aux documents graphiques,
- Pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Pour les constructions de logements agréés par l'Etat.**

Article Ub 10. Hauteur maximale 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 naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé. Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

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



➤ Hauteur maximale autorisée

La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **9 mètres**.
La hauteur des annexes à l'habitation est limitée à **3,50 mètres**, toiture comprise.

Pour les constructions en limite séparative ne bordant pas une voie publique, la hauteur ne peut dépasser **3,50 mètres** (toiture comprise) par rapport au terrain le plus bas.

Ne sont pas soumises à ces règles :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics, et notamment les EHPAD pour lesquels la hauteur est limitée à **12 mètres** ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.
- Les constructions de logements agréés par l'Etat, **à l'exception du secteur SMS n°1 au sein duquel la hauteur maximale est portée à 7 mètres à l'égout du toit.**

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

➤ Dispositions générales

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ub2 :

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

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

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

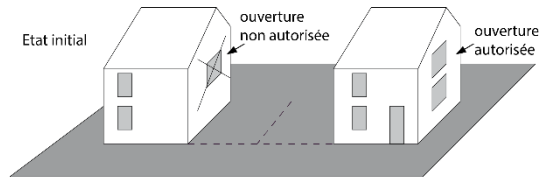
➤ Dispositions particulières

Implantation des constructions nouvelles

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Ouvertures

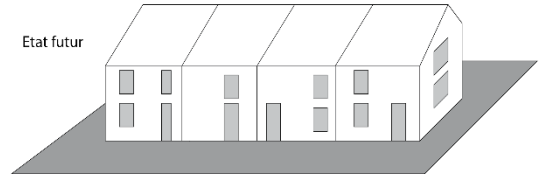
Afin de favoriser la mitoyenneté et le renouvellement urbain en zone Ub, les ouvertures (telles que portes et fenêtres) ne doivent pas empêcher l'adossement ou l'accolement des constructions (*cf. schéma*).



Couleur

Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans les quartiers résidentiels, 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.

En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette chromatique existe en mairie, elle est à respecter. Les façades en bois peuvent aussi être autorisées.

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

Couleurs et piscine

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.

Clôtures

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

Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont interdits.

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

1°) Sur terrains plats :

Seules les grilles sur murs bahuts de 80 cm maximum sont autorisées, sauf en zones inondables par risque de débordement ou de ruissellement pluvial.

Les murs bahut sont enduits sauf s'ils sont en pierre ou bloc de parement.

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.

2°) Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Murs de soutènement

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 limitées à 1m50 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.

Inscriptions publicitaires et enseignes

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes, les caissons lumineux et les enseignes « néon » sont interdites.

Une seule enseigne drapeau est autorisée par commerce.

L'enseigne est composée de lettres peintes, de lettres découpées (rétroéclairées si besoin) ou d'un panneau en applique. Le texte de l'enseigne est à centrer par rapport à la devanture.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade.

Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Antennes paraboliques

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

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

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

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

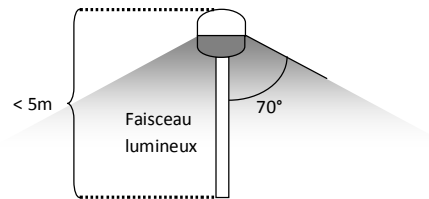
Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

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

Éclairages

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

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



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

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ub2 :

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

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit comporter au moins deux places de stationnement par logement.

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements (y compris dans les permis d'aménager).

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.

Il est recommandé que les espaces dédiés au stationnement soient conçus afin d'assurer leur perméabilité.

Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

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

Préconisation du SDIS : Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé de la totalité des unités foncières est obligatoire, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ub2 :

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).

Les espèces allergisantes sont à éviter.

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

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

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

Pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins **40%** du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés et végétalisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

- Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.
- Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.
- ⇒ *Cette disposition n'est pas imposée aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'aux secteurs de mixité sociale identifiés aux documents graphiques.*

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage. Il est demandé d'éviter l'utilisation de matériaux non stabilisés sur les voies d'accès aux habitations afin de limiter les déversements de gravillons sur les voies publiques lors des fortes précipitations.

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

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

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

Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

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

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ub2 :

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

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

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

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

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

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

Zone *Uc*

Caractère de la zone

« La zone Uc représente la délimitation de quartiers d'habitat à caractère résidentiel. Le tissu urbain est lâche et les constructions sont implantées en ordre discontinu ; la densité est moindre que dans le centre urbain.

Extraits du rapport de présentation :

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

Dans la zone Uc soumise au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, il est impératif de se reporter aux mesures règlementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.»

Article Uc 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, toute occupation et utilisation du sol est **interdite en zone d'aléa fort**.

Les constructions et activités à destination de l'industrie.
Les nouvelles constructions et activités liées à la fonction d'entrepôts.
Les activités agricoles liées à l'élevage.
L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
Le camping hors des terrains aménagés.
Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
Les habitations légères de loisirs.
Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
Les parcs d'attraction.
Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.
~~Les antennes relais de radiotéléphonie.~~

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

Dans l'ensemble de la zone Uc, [excepté les secteurs potentiellement inondables, qui sont soumis aux prescriptions édictées dans les dispositions générales : « Titre 1 - article 4 - paragraphe c » du présent règlement], sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uc1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
Les constructions à destination d'artisanat et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
Pour le patrimoine identifié sur les documents graphique, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de restauration et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.
Des secteurs de mixité sociale sont identifiés aux documents graphiques : ces secteurs sont destinés à accueillir des logements agréés par l'Etat et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs. Consulter le document 4.1.4 du PLU « liste des secteurs de mixité sociale ».
Pour tout projet d'au moins 4 logements : au moins 25% de la surface de plancher du programme doit être destinée à des logements agréés par l'Etat.
Les canaux, dont le tracé est cadastré, revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Afin de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien, il est strictement interdit de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit, sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain) et sur une bande de 3 m des bords de ceux-ci, sauf si les travaux envisagés sont réalisés par une ASA ou équivalent.

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

➤ Accès

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

➤ **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de chaussée. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

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

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.

➤ **Préconisations du SDIS**

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

- De la mise en œuvre des élargissements de voiries en tenant compte du nombre d'habitations desservies :
 - 4 mètres de 1 à 10 habitations ;
 - 5 mètres de 11 à 50 habitations ;
 - 6 mètres au-delà de 50 habitations.
- Du maillage des voies en supprimant au maximum les culs de sac ;
- De la réalisation d'aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité de tous les culs de sac ;

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

➤ **Eau potable**

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

➤ **Assainissement**

Toute construction autorisée à l'article Uc2, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités doit disposer d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

L'installation est dimensionnée en fonction des caractéristiques de l'immeuble, de la parcelle et du sol où elle est implantée. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

➤ **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être effectuée conformément à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales annexé au présent règlement.

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Toutes nouvelles constructions et infrastructures publiques ou privées, et tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme devront mettre en place des mesures compensatoires de l'imperméabilisation créée, en se référant pour son dimensionnement à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe du règlement.

Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de compensation visé à l'alinéa ci-dessus pour toute nouvelle imperméabilisation.

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

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
- soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ *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 d'assainissement collectif, elles ne peuvent pas être assainies par des filières d'assainissement non collectif.

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.

➤ *Citernes*

Les citernes de gaz seront enterrées.

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

➤ *Réseaux de distribution et d'alimentation*

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

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

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

Article Uc 5. 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 Uc 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Uc2 :

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 ;
- **5 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer ;

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

Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article Uc 12.

Une implantation différente peut être admise :

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

- dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.
- des bâtiments et ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Uc2 :

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

Les nouvelles constructions et extensions bordant le cheminement piéton « traverse de Ste Anne d'une largeur de 2 mètres » peuvent être implantées en limite séparative.

Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **5 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer.

Toutefois sont autorisées :

- Les annexes (y compris les garages) en limites séparatives sous réserve de respecter les conditions de hauteur (article 10).
- La construction des piscines, couvertes ou non, respectant un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article Uc 9. Emprise au sol des constructions

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Uc2 :

L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **15%** de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines et les annexes à l'habitation.

Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 20% de l'emprise pourra être autorisée.

Pour les **nouvelles** constructions destinées aux commerces et services, **leur surface de plancher ne peut excéder 100m² 15% de la surface du terrain. Aucun changement de destination à vocation d'artisanat et de commerce de détail ne sera autorisé si la surface de plancher est supérieure à 100m².**

L'emprise maximale n'est pas règlementée :

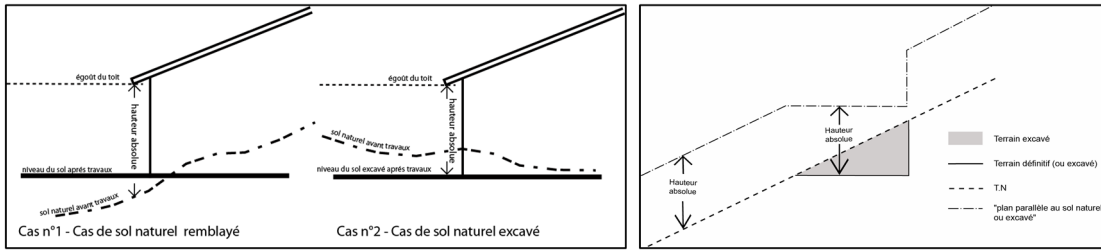
- Dans les secteurs de mixité sociale identifiés aux documents graphiques,
- Pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Pour les constructions de logements agréés par l'Etat.**

Article Uc 10. Hauteur maximale 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 naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé. Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

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



➤ **Hauteur maximale autorisée**

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Uc2 :

La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
 La hauteur des annexes est limitée à **3,50 mètres**, toiture comprise

Pour les constructions en limite séparative ne bordant pas une voie publique, la hauteur ne peut dépasser **3,50 mètres** (toiture comprise) par rapport au terrain le plus bas.

Ne sont pas soumises à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.
- Les constructions à vocations économique, lesquelles ne peuvent dépasser **9 mètres**.
- Les constructions de logements agréés par l'Etat, **à l'exception du secteur SMS n° 8 au sein duquel la hauteur maximale est portée à 7 mètres à l'égout du toit.**

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

➤ **Dispositions générales**

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Uc2 :

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

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

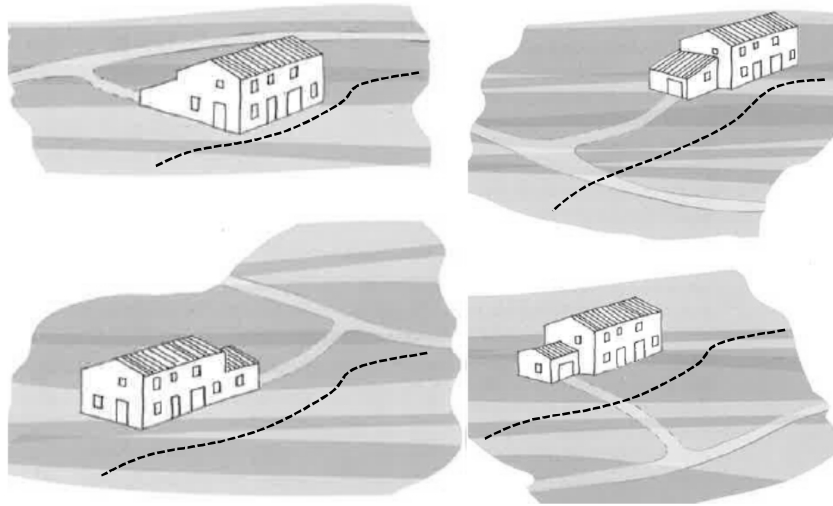
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être dispensées des dispositions particulières ci-après.

➤ **Dispositions particulières**

Implantation des constructions

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Pour limiter les terrassements, la construction et son faitage devront s'implanter parallèlement aux courbes de niveau, hormis dispositions contraires précisées à l'article 2. Exemple d'implantation :



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.

Couleur

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

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

Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.

En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette chromatique existe en mairie, elle est à respecter. Les façades en bois peuvent aussi être autorisées.

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

Les couleurs sombres sont à privilégier dans le grand paysage.

Couleurs et piscine

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.

Clôtures

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

Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont interdits.

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

1°) Sur terrains plats :

Seules les grilles sur murs bahuts de 80 cm maximum sont autorisées, sauf en zones inondables par risque de débordement ou de ruissellement pluvial.

Les murs bahut sont enduits sauf s'ils sont en pierre ou bloc de parement.

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.

2°) Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se

fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Murs de soutènement

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 limitées à 1m50 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.

Inscriptions publicitaires et enseignes

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes, les caissons lumineux et les enseignes « néon » sont interdites.

Une seule enseigne drapeau est autorisée par commerce.

L'enseigne est composée de lettres peintes, de lettres découpées (rétroéclairées si besoin) ou d'un panneau en applique. Le texte de l'enseigne est à centrer par rapport à la devanture.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Antennes paraboliques

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

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

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

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

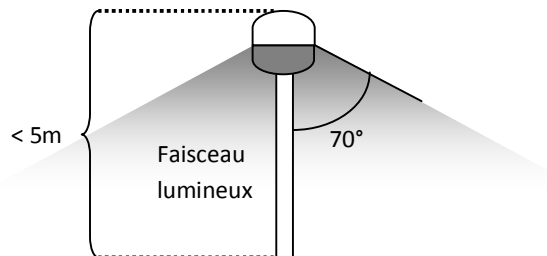
Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

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

Éclairages

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

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



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

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Uc2 :

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements). Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit

comporter au moins deux places de stationnement par logement. La formalisation d'une place de stationnement intérieur sera exigée en cas de présence d'un parking privé non clos.

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 3 logements.

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

Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

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

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

Préconisation du SDIS : Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé de la totalité des unités foncières est obligatoire, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Uc2 :

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).

Les espèces allergisantes sont à éviter.

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

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

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

Pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins **40%** du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés et végétalisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

- Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.
- Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.
- ⇒ *Cette disposition n'est pas imposée aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'aux secteurs de mixité sociale identifiés aux documents graphiques.*

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage. Il est demandé d'éviter l'utilisation de matériaux non stabilisés sur les voies d'accès aux habitations afin de limiter les déversements de gravillons sur les voies publiques lors des fortes précipitations.

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

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

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

Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

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

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Uc2 :

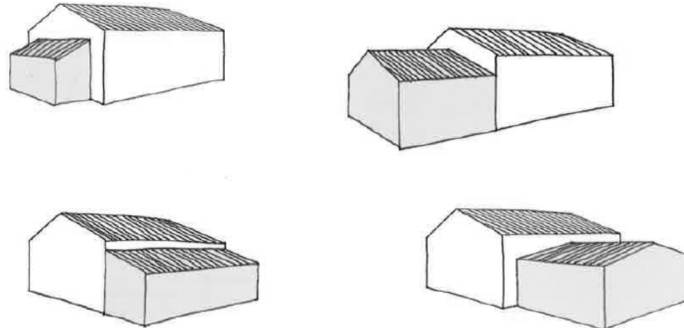
Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est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

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

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

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

Exemples de volumes à privilégier :



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

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

Zone *Ud*

Caractère de la zone

« La zone Ud représente la délimitation de quartiers d'habitat à caractère résidentiel où l'insertion paysagère dans le milieu environnant constitue une caractéristique déterminante. Le tissu urbain est lâche et les constructions sont implantées en ordre discontinu ; la densité est moindre que dans les quartiers périphériques au centre urbain.

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

Extraits du rapport de présentation :

Elle comprend les secteurs suivants :

Secteur Uda : *dans ce secteur les constructions sont desservies par l'assainissement collectif.*

Secteur Udb : *dans ce secteur, le réseau d'assainissement collectif étant insuffisant, toutes les nouvelles constructions doivent disposer d'un assainissement non collectif calibré et contrôlé par le SPANC.*

Dans la zone Ud soumise au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, il est impératif de se reporter aux mesures réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales. »

Article Ud 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, toute occupation et utilisation du sol est **interdite en zone d'aléa fort**.

Les constructions et activités à destination de l'industrie.

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

Les activités agricoles liées à l'élevage.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Le camping hors des terrains aménagés.

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

Les habitations légères de loisirs.

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

Les parcs d'attraction.

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

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

~~Les antennes relais de radiotéléphonie.~~

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

Dans l'ensemble de la zone **Ud**, [excepté les secteurs potentiellement inondables, qui sont soumis aux prescriptions édictées dans les dispositions générales : « Titre 1 - article 4 - paragraphe c » du présent règlement], sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **Ud1** respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

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

Les constructions à destination d'artisanat et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.

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

Des secteurs de mixité sociale sont identifiés aux documents graphiques : ces secteurs sont destinés à accueillir des logements agréés par l'Etat et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs. Consulter le document 4.1.4 du PLU « liste des secteurs de mixité sociale ».

Pour tout projet d'au moins 4 logements : au moins 25% de la surface de plancher du programme doit être destinée à des logements agréés par l'Etat.

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

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

➤ Accès

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

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

➤ **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de chaussée. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

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

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.

➤ **Préconisations du SDIS**

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

- De la mise en œuvre des élargissements de voiries en tenant compte du nombre d'habitations desservies :
 - 4 mètres de 1 à 10 habitations ;
 - 5 mètres de 11 à 50 habitations ;
 - 6 mètres au-delà de 50 habitations.
- Du maillage des voies en supprimant au maximum les culs de sac ;
- De la réalisation d'aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité de tous les culs de sac ;

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

➤ **Eau potable**

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

➤ **Assainissement**⊕ **Dans le secteur Uda :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement correctement dimensionné lorsqu'il existe. ⊗ En cas d'impossibilité technique dûment démontrée, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

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

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

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

⊕ **Dans le secteur Udb :**

Toute construction autorisée à l'article Ud2, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités doit disposer d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

L'installation est dimensionnée en fonction des caractéristiques de l'immeuble, de la parcelle et du sol où elle est implantée. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

➤ **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être effectuée conformément à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales annexé au présent règlement.

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescription de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Toutes nouvelles constructions et infrastructures publiques ou privées, et tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme devront mettre en place des mesures compensatoires de l'imperméabilisation créée, en se référant pour son dimensionnement à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe du règlement.

Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de compensation visé à l'alinéa ci-dessus pour toute nouvelle imperméabilisation.

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

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
- soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ **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 d'assainissement collectif, elles ne peuvent pas être assainies par des filières d'assainissement non collectif. .

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.

➤ **Citernes**

Les citernes de gaz seront enterrées.

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

➤ **Réseaux de distribution et d'alimentation**

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

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

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

Article Ud 5. 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 Ud 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ud2 :

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 ;
- **5 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer ;

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

Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article 12.

Une implantation différente peut être admise :

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

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

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ud2 :

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

Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **5 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer.

Toutefois sont autorisées :

- Les annexes (y compris les garages) en limites séparatives.
- La construction des piscines, couvertes ou non, respectant un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article Ud 9. Emprise au sol des constructions

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ud2 :

En secteur Uda : L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **5%** de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines et les annexes à l'habitation.

En secteur Udb : L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **10%** de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines et les annexes à l'habitation.

Pour les constructions existantes dépassant les pourcentages fixés ci-avant, une extension de 20% de la surface de plancher existante pourra être autorisée.

Pour les **nouvelles** constructions destinées aux commerces et services, **leur surface de plancher ne peut excéder 100m² 15% de la surface du terrain.** **Aucun changement de destination à vocation d'artisanat et de commerce de détail ne sera autorisé si la surface de plancher est supérieure à 100m².**

L'emprise maximale n'est pas réglementée :

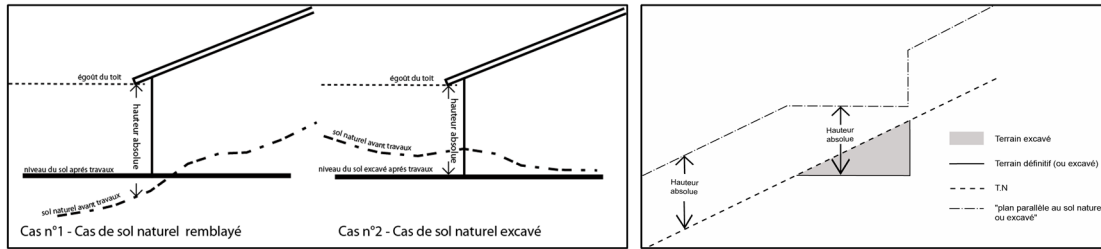
- Dans les secteurs de mixité sociale identifiés aux documents graphiques,
- Pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Pour les constructions de logements agréés par l'Etat.**

Article Ud 10. Hauteur maximale 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 naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé. Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

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



➤ Hauteur maximale autorisée

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ud2 :

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

La hauteur des annexes est limitée à **3,50 mètres**, toiture comprise

Pour les constructions en limite séparative ne bordant pas une voie publique, la hauteur ne peut dépasser **3,50 mètres** (toiture comprise) par rapport au terrain le plus bas.

Ne sont pas soumises à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.
- Les constructions de logements agréés par l'Etat.

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

➤ Dispositions générales

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ud2 :

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

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

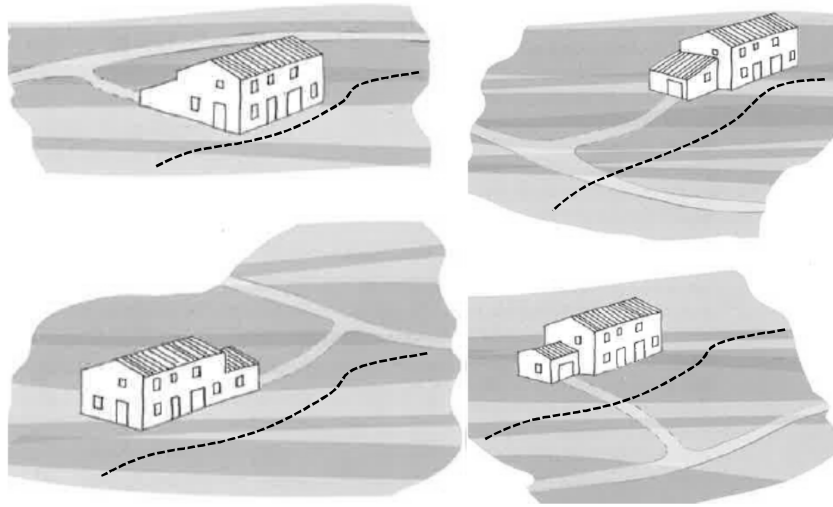
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être dispensées des dispositions particulières ci-après.

➤ Dispositions particulières

Implantation des constructions

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Pour limiter les terrassements, la construction et son faitage devront s'implanter parallèlement aux courbes de niveau, hormis dispositions contraires précisées à l'article 2. Exemple d'implantation :



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.

Couleur

Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans les quartiers résidentiels, 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.

En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette chromatique existe en mairie, elle est à respecter. Les façades en bois peuvent aussi être autorisées.

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

Les couleurs sombres sont à privilégier dans le grand paysage.

Couleurs et piscine

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.

Clôtures

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

Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont interdits.

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

1°) sur terrains plats :

Seules les grilles sur murs bahuts de 80 cm maximum sont autorisés, sauf en zones inondables par risque de débordement ou de ruissellement pluvial.

Les murs bahut sont enduits sauf s'ils sont en pierre ou bloc de parement.

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.

2°) Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Murs de soutènement

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 limitées à 1m50 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.

Inscriptions publicitaires et enseignes

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes, les caissons lumineux et les enseignes « néon » sont interdites.

Une seule enseigne drapeau est autorisée par commerce.

L'enseigne est composée de lettres peintes, de lettres découpées (rétroéclairées si besoin) ou d'un panneau en applique. Le texte de l'enseigne est à centrer par rapport à la devanture.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Antennes paraboliques

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

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

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

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

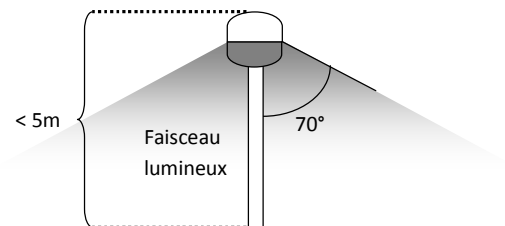
Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

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

Éclairages

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

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



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

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ud2 :

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements). Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit

comporter au moins deux places de stationnement par logement. La formalisation d'une place de stationnement intérieur sera exigée en cas de présence d'un parking privé non clos.

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 3 logements.

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

Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

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

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

Préconisation du SDIS : Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé de la totalité des unités foncières est obligatoire, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ud2 :

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).

Les espèces allergisantes sont à éviter.

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

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

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

Pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins **60%** du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés et végétalisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

- Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.
- Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.
- ⇒ *Cette disposition n'est pas imposée aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'aux secteurs de mixité sociale identifiés aux documents graphiques.*

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage. Il est demandé d'éviter l'utilisation de matériaux non stabilisés sur les voies d'accès aux habitations afin de limiter les déversements de gravillons sur les voies publiques lors des fortes précipitations.

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

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

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

Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

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

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ud2 :

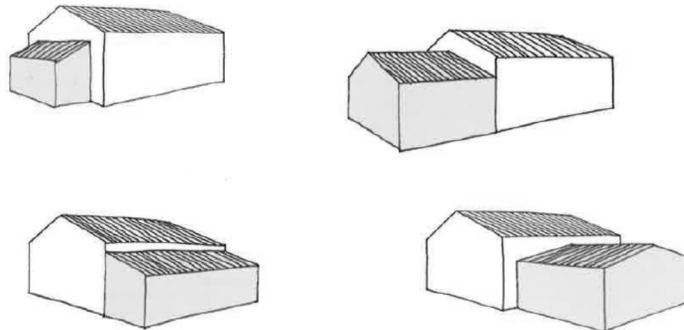
Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est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

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

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

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

Exemples de volumes à privilégier :



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

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

Zone *Ue*

Caractère de la zone

« La zone Ue représente la délimitation d'une zone à vocation économique, touristique et de loisirs sur le site de Michelage.

La zone Ue comporte trois secteurs :

Secteur Uea : *destiné aux équipements publics, sportifs et d'intérêt collectif et aux services publics.*

Secteur Ueb : *destiné aux locaux accueillant des administrations, des services publics, ainsi que des activités de bureaux et services.*

Secteur Uec : *destiné à l'hébergement touristique et activités de loisirs.*

**Extraits du rapport de
présentation :**

Dans la zone Ue soumise au risque inondation il est impératif de se reporter aux mesures réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.»

Article Ue 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, toute construction est **interdite en zone d'aléa fort**.

Les nouvelles constructions destinées à l'habitation, hormis celles précisées à l'article Ue 2.

Les activités agricoles liées à l'élevage.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Les dépôts de véhicules.

Les aires d'accueil des gens du voyage.

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

Les constructions et activités à destination de l'artisanat ou de l'industrie.

Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Le camping hors des terrains aménagés.

~~Les antennes-relais de radiotéléphonie.~~

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

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, identifiés dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées **en zone d'aléa fort** :

Les parcs et jardins, les jardins partagés, les aménagements paysagers, les Circuits Rustiques d'Activités Aménagés, les terrains de petits jeux.

Dans l'ensemble de la zone Ue, [excepté les secteurs potentiellement inondables, qui sont soumis aux prescriptions édictées dans les dispositions générales : « Titre 1 -article 4 - paragraphe c » du présent règlement], sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue1, respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

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

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone.

Les aires de stationnement non imperméabilisées

Les constructions nécessaires à la sécurité publique de la zone.

L'extension des constructions existantes et légales à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 30% des emprises préexistantes à la date d'approbation du PLU. Leurs annexes sont également autorisées dans la limite de 70 m² d'annexes cumulées.

Les logements, à la triple condition :

- Qu'ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- Qu'ils soient intégrés dans le volume de la construction,
- Que leur superficie de plancher maximale ne dépasse pas 100m².

Sont en outre autorisés :

☛ **Dans le secteur Uea:** sont autorisés les équipements d'intérêt collectif tels que les équipements sportifs et de loisirs et leurs locaux et constructions annexes.

☛ **Dans le secteur Ueb:** sont autorisés les administrations, les services publics, ainsi que les activités de bureaux, services.

☛ **Dans le secteur Uec:** sont autorisés dans le cadre d'un projet d'ensemble :

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.

Les aires de camping-car.

Les constructions nécessaires à ces équipements touristiques (piscines, aires de barbecue, sanitaires, local d'accueil, logement du gardien, ...).

Un commerce de détail (petite surface) est autorisé ainsi qu'une activité de restauration.

Les parcs d'attraction, de type accrobranche, et les locaux techniques qui sy sont liés.

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

➤ *Accès*

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

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

➤ *Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de chaussée. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

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

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

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

➤ *Eau potable*

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

➤ *Assainissement*

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

☒ En cas d'impossibilité technique dûment démontrée, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

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

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

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

Dans le secteur Uec, sont autorisées les installations de toilettes sèches.

➤ *Eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales doit être effectuée conformément à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales annexé au présent règlement.

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux

Pluviales, ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Toutes nouvelles constructions et infrastructures publiques ou privées, et tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme devront mettre en place des mesures compensatoires de l'imperméabilisation créée, en se référant pour son dimensionnement à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe du règlement.

Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de compensation visé à l'alinéa ci-dessus pour toute nouvelle imperméabilisation.

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

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique..

Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
- soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ *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 d'assainissement collectif, elles ne peuvent pas être assainies par des filières d'assainissement non collectif.

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.

➤ *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.

🚫 **Dans le secteur Uec (camping)**

la sécurité incendie doit être assurée par des dispositifs appropriés (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante ...), choisi en concertation avec le Service départemental d'incendie et de secours du Var.

Article Ue 5. 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 Ue 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- 20 mètres par rapport à la limite de l'alignement de la RD557 ;
- 15 mètres par rapport à la limite de l'alignement des autres voies départementales ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées ;
- **5 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer ;
- à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie verte européenne, V8 **dans les secteurs Uea, Ueb et Uec.**

Toutefois, ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- Les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation des aménagements autorisés dans la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les clôtures.
- dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, ou de la V8, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
- dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

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

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

Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **5 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer.

Toutefois sont autorisées :

- Les annexes (y compris les garages) en limites séparatives.
- La construction des piscines, couvertes ou non, respectant un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article Ue 9. Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé pour le secteur Uea.

⊕ **Dans le secteur Ueb:** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

⊕ **Dans le secteur Uec (camping) :** les emprises suivantes sont autorisées :

Les terrains aménagés de camping et de caravanage sont limités à 20 emplacements ;

Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs sont limités à 380 emplacements ;

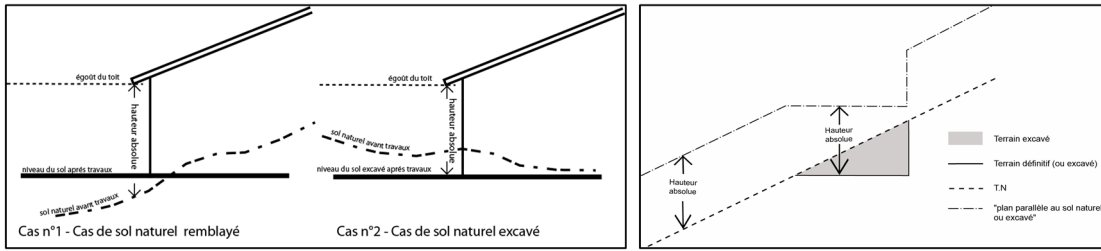
Les aires de camping-car sont limitées à 10 emplacements.

Article Ue 10. Hauteur maximale 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 naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé. Ainsi, 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 le secteur Ueb :**

La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **9 mètres**.
La hauteur des annexes est limitée à **3,50 mètres**, toiture comprise.

Ne sont pas soumises à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

⊗ **Dans le secteur Uec (camping) :** la hauteur de toute construction ne devra pas excéder 7 mètres hors tout. La hauteur des annexes non intégrées au volume de la construction ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Ne sont pas soumises à cette règle :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Toutes les constructions dans le secteur Uea.
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

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

➤ **Dispositions générales**

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

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

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

➤ **Dispositions particulières**

Implantation des constructions nouvelles

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Couleur

En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette chromatique existe en mairie, 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 et piscine

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.

Toitures

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

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

Clôtures

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

1°) Sur terrains plats :

- Les murs pleins jusqu'à 2 mètres de hauteur pourront être autorisés s'ils sont en pierres apparentes, ou enduits des deux côtés.
- Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont interdits.
- Les clôtures, haies vives ou murs doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (transparence hydraulique).
- Les murs bahut sont limités à 80 cm maximum et sont enduits sauf s'ils sont en pierre ou bloc de parement.
- 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.

2°) Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Murs de soutènement

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 limitées à 1m50 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.

Antennes paraboliques

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

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

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

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

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

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

Inscriptions publicitaires et enseignes

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes, les caissons lumineux et les enseignes « néon » sont interdites.

Une seule enseigne drapeau est autorisée par commerce.

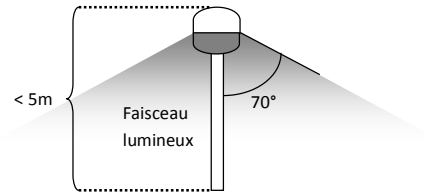
L'enseigne est composée de lettres peintes, de lettres découpées (rétroéclairées si besoin) ou d'un panneau en applique. Le texte de l'enseigne est à centrer par rapport à la devanture.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Éclairages

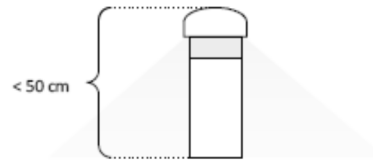
Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion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

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



♻️ Dans le secteur Uec (camping) :

Les bornes lumineuses sont à privilégier d'une hauteur de 50 cm environ avec réflecteur à basse luminosité (non éblouissant) et garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut.



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

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m^2 (y compris les accès et dégagements).

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit comporter au moins deux places de stationnement par logement. La formalisation d'une place de stationnement intérieur sera exigée en cas de présence d'un parking privé non clos.

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

Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

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

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

Préconisation du SDIS : Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé de la totalité des unités foncières est obligatoire, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).

Les espèces allergisantes sont à éviter.

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

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

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

Pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins **30%** du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés et végétalisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

- Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.
- Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.
- ⇒ *Cette disposition n'est pas imposée aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs.*

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage. Il est demandé d'éviter l'utilisation de matériaux non stabilisés sur les voies d'accès aux habitations afin de limiter les déversements de gravillons sur les voies publiques lors des fortes précipitations.

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

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

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

Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

✪ **Dans le secteur Uec (camping) :**

Sous réserve de la défense incendie, la canopée (l'étage supérieur des arbres) de l'espace boisé du site doit être maintenue.

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

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

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

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

Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes 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 Ue 16. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

AU

Zone 1AUa

Caractère de la zone

« Les zones 1AUa représentent la délimitation des extensions villageoises de Flayosc.

Aujourd'hui, ces zones d'urbanisation futures sont considérées comme **alternatives** dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, d'électricité, assainissement) existants à la périphérie immédiate de ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Extraits du rapport de présentation :

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement et d'équipement pour chacun des quartiers concernés par la zone 1AUa. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Il s'agit des quartiers localisés :

- en entrée de ville,
- les Moulins,
- Grand Vigne.

Les zones 1AUa ont principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, de commerce, d'activités de service, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone 1AUa soumise au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, il est impératif de se reporter aux mesures réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.»

Article 1AUa 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, toute occupation et utilisation du sol est **interdite en zone d'aléa fort**.

Les constructions et activités à destination de l'industrie.

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

Les activités agricoles liées à l'élevage.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Le camping hors des terrains aménagés.

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

Les habitations légères de loisirs.

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

Les parcs d'attraction.

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

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

~~Les antennes relais de radiotéléphonie.~~

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

Dans l'ensemble de la zone 1AUa, [excepté les secteurs potentiellement inondables, qui sont soumis aux prescriptions édictées dans les dispositions générales : « Titre 1 - article 4 - paragraphe c » du présent règlement], sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUa1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

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

Les constructions à destination d'habitation, commerce, service, leurs annexes et les équipements d'intérêt collectif et services publics conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de respecter le caractère de la zone, tel que le local technique Telecom Orange.

Les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la topographie générale du site, la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

Les clôtures.

Des secteurs de mixité sociale sont identifiés aux documents graphiques en zone 1AUa : ils sont destinés à accueillir des logements agréés par l'Etat et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs. Consulter le document 4.1.4 du PLU « liste des secteurs de mixité sociale ».

Rappel : la notion de compatibilité avec les OAP

Le choix de l'identification d'OAP conduit simplement à exiger que les travaux ou opérations de toutes sortes soient compatibles avec ces OAP. La notion de compatibilité ne saurait, pour certains éléments des présentes OAP, être assimilée à celle de conformité. L'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre lesdits travaux et opérations et les OAP d'une part, à l'échelle des périmètres retenus par les orientations d'aménagement, et d'autre part, à l'échéance prévisionnelle des effets du PLU. En d'autres termes, l'esprit des OAP doit toujours prévaloir sur toute recherche d'une application littérale de la transcription de ces ambitions territoriales.

À ce titre, le texte accompagnant la présentation des orientations d'aménagement et de programmation, délibérément organisée sous une forme à la fois fonctionnelle et spatiale, est accompagné de schémas d'intentions ou de croquis d'ambiance dont la représentation est délibérément incitative et indicative, sans caractère impératif. Seuls les paragraphes intitulés « principes à respecter » sont impératifs.

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

➤ Accès

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

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

➤ Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **5 mètres** de chaussée, bandes de stationnement exclues, et conformément aux aménagements prévus dans le cadre de l'OAP.

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

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

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

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

➤ Eau potable

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

➤ Assainissement

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

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

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

La gestion des eaux pluviales doit être effectuée conformément à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales annexé au présent règlement.

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Toutes nouvelles constructions et infrastructures publiques ou privées, et tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme devront mettre en place des mesures compensatoires de l'imperméabilisation créée, en se référant pour son dimensionnement à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe du règlement.

Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de compensation visé à l'alinéa ci-dessus pour toute nouvelle imperméabilisation.

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

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
- soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ *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 d'assainissement collectif, elles ne peuvent pas être assainies par des filières d'assainissement non collectif.

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.

➤ *Citernes*

Les citernes de gaz seront enterrées.

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

➤ *Réseaux de distribution et d'alimentation*

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

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

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

Article 1AUa 5. 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 1AUa 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les dispositions ou schémas d'intentions prévus dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.

Un recul de 5 mètre de l'axe des cours d'eau est à respecter.

Dans la zone 1AUa de l'entrée de ville :

L'implantation des constructions respectera les distances suivantes :

La distance à respecter le long de la rue des remparts est de :

- **4 mètres minimum à compter du bord de la chaussée pour les futures constructions situées au nord de la rue des remparts.**
- **Alignement à la voie pour la reconstruction des ruines situées au sud de la rue des remparts.**

La distance à respecter le long de la RD2557 est de 10 mètres minimum, à compter du bord de la chaussée.

L'aménagement de la placette, indiquée dans l'OAP page 10, pourra autoriser une distance différente.

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les dispositions ou schémas d'intentions prévus dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.

Dans tous les cas, la mitoyenneté est conseillée.

Un recul de 5 mètre de l'axe des cours d'eau et canaux est à respecter.

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

Cet article n'est pas règlementé.

Article 1AUa 9. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les dispositions ou schémas d'intentions prévus dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.

✪ ***Dans la zone 1AUa de l'entrée de ville :***

L'implantation des constructions devra s'inspirer du schéma d'intention en page 10 de l'OAP : la profondeur des gabarits d'emprise doit être comprise entre 10 et 20 mètres.

Article 1AUa 10. Hauteur maximale des constructions

Calcul de la règle de hauteur : Les hauteurs seront calculées à partir du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions doit être compatible avec les dispositions ou schémas d'intentions prévus dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.

Les coupes de principe doivent être compatibles avec les dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.

✪ ***Dans la zone 1AUa de l'entrée de ville :***

Les hauteurs des constructions **pourront s'affranchir de la référence au sol naturel** et devront s'inspirer :

- du schéma d'intention de l'OAP ;
- et des typologies de hauteurs présentées en page 12 de l'OAP.

Une majoration des hauteurs est autorisée sur 30% maximum de l'emprise de la construction, comme indiqué sur le schéma d'intention de l'OAP.

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

➤ ***Dispositions générales***

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

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

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être dispensées des dispositions particulières ci-après.

➤ *Dispositions particulières*

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords devront être compatibles avec les dispositions, les principes ou schéma d'intentions prévus dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.

Implantation des constructions nouvelles

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Couleur

En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette chromatique existe en mairie, 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 et piscine

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.

Clôtures

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

Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont interdits.

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

Seules les grilles sur murs bahuts de 80 cm maximum sont autorisées, sauf en zones inondables par risque de débordement ou de ruissellement pluvial.

Les murs bahut sont enduits sauf s'ils sont en pierre ou bloc de parement.

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.

Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Murs de soutènement

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 limitées à 1m50 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.

Inscriptions publicitaires et enseignes

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes, les caissons lumineux et les enseignes « néon » sont interdites.

Une seule enseigne drapeau est autorisée par commerce.

L'enseigne est composée de lettres peintes, de lettres découpées (rétroéclairées si besoin) ou d'un panneau en applique. Le texte de l'enseigne est à centrer par rapport à la devanture.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade.

Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Éclairages

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

Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions à destination d'habitation ou d'exploitation), devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs pourront être privilégiés.

L'éclairage émettra une source lumineuse préférentiellement orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° maximum par rapport à la verticale.

L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction.

L'éclairage vers le haut est proscrit (non-diffusion de la lumière vers le haut).

La hauteur maximale d'installation des éclairages extérieurs privés autorisée est de 3 mètres. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.

Les sources d'émissions lumineuses (projecteurs, bornes lumineuses,...), si elles ne sont pas situées en façade, seront orientées en direction du bâtiment à éclairer.

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

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit comporter au moins deux places de stationnement par logement. La formalisation d'une place de stationnement intérieur sera exigée en cas de présence d'un parking privé non clos.

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

Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité hydraulique.

Les aires de stationnement doivent être végétalisées par un revêtement adapté permettant le développement d'une strate herbacée et par la création de plantations en périphérie des emplacements de stationnement de type bosquets, alignements, haies, aménagements végétaux... .

Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

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

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

Préconisation du SDIS : Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé de la totalité des unités foncières est obligatoire, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Les espaces libres de toutes constructions et les espaces boisés ou plantés définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être préservés au maximum et les orientations relatives à la préservation du paysage et/ou des cônes de vue doivent être impérativement respectées.

Il est recommandé que les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés et majoritairement végétalisés permettant l'infiltration des eaux pluviales (revêtements adaptés)

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

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques et composées, au minimum, de deux espèces dont une à feuillage persistant.

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage. Il est demandé d'éviter l'utilisation de matériaux non stabilisés sur les voies d'accès aux habitations afin de limiter les déversements de gravillons sur les voies publiques lors des fortes précipitations.

Il est recommandé que les aires de stationnement doivent être végétalisées par un revêtement adapté permettant le développement d'une strate herbacée et par la création de plantations en périphérie des emplacements de stationnement de type bosquets, alignements, haies, aménagements végétaux... .

Les 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.

Les nouvelles voies créées dans la zone doivent permettre la circulation et la sécurisation des piétons et des vélos par la création de voies partagées ou de trottoir séparés par des alignements végétaux.

Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

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

Le schéma de principe d'implantation ainsi que les coupes de principe et les prescriptions architecturales et environnementales prévues dans l'OAP seront de préférence respectées.

Il est souhaitable que la part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions neuves représente au moins 10 %.

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

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

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

Zone **1AUb**

Caractère de la zone

« La zone 1AUb représente la délimitation de quartiers d'habitat à caractère résidentiel où l'insertion paysagère dans le milieu environnant constitue une caractéristique déterminante. Le tissu urbain est lâche et les constructions sont implantées en ordre discontinu ; la densité est moindre que dans les quartiers périphériques au centre urbain.

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

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme **alternative** dans la mesure où les réseaux internes sont insuffisants, mais ceux existants à la périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement à respecter pour ouvrir la zone à l'urbanisation. Les nouvelles constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation ou du renforcement des équipements nécessaires à chacun des secteurs.

Extraits du rapport de présentation :

Dans la zone 1AUb soumise au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, il est impératif de se reporter aux mesures réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales».

Cette zone 1AUb, comprend des sous-secteurs :

- ↳ 1AUba : des travaux de renforcement de la conduite d'eau et le raccordement à l'assainissement seront nécessaires avant toute ouverture à l'urbanisation.
- ↳ 1AUbb : des travaux de desserte ou de renforcement de la conduite d'eau, et de défense incendie, et de voirie, seront nécessaires avant toute ouverture à l'urbanisation.
- ↳ 1AUbs : délimitant le hameau de Sauveclare pour lequel le raccordement à l'assainissement sera nécessaire avant toute ouverture à l'urbanisation.

Article 1Aub 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, toute occupation et utilisation du sol est **interdite en zone d'aléa fort**.

Les constructions et activités à destination de l'industrie.

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

Les activités agricoles liées à l'élevage.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Le camping hors des terrains aménagés.

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

Les habitations légères de loisirs.

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

Les parcs d'attraction.

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

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

~~Les antennes relais de radiotéléphonie.~~

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

Dans l'ensemble de la zone 1Aub, [excepté les secteurs potentiellement inondables, qui sont soumis aux prescriptions édictées dans les dispositions générales : « Titre 1 - article 4 - paragraphe c » du présent règlement], sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1Aub1 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 seront autorisées conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et au respect impératif de l'article 1Aub4.

Dans l'attente de la réalisation des travaux cités dans l'OAP :

- les extensions mesurées des **constructions existantes régulièrement édifiées** sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - ↪ pour les constructions existantes **régulièrement édifiées** à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale inférieure à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à **40%** de la surface de plancher de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU.
 - ↪ pour les constructions existantes, **régulièrement édifiées**, à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale supérieure à 100m², cette extension se réalisera dans la limite de **30 %** de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; **et** jusqu'à concurrence d'une surface de **250 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise).
 - ↪ et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la continuité du bâti existant.
- Les annexes (garage, piscines, pool house...etc.) des constructions existantes à destination d'habitation sont autorisées dans la limite de 100 m² d'emprises cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) **dont maximum 50m² pour le bassin des piscines**.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la topographie générale du site, la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site, qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions
- Les clôtures.

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

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

- Des secteurs de mixité sociale sont identifiés aux documents graphiques : ces secteurs sont destinés à accueillir des logements agréés par l'Etat et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs. Consulter le document 4.1.4 du PLU « liste des secteurs de mixité sociale ». Ces futures constructions devront respecter les principes édictés dans l'OAP de la zone 1Aub.

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

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

➤ *Accès*

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

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

➤ *Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **5 mètres** de chaussée, bandes de stationnement exclues.

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

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

➤ *Préconisations du SDIS*

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra s'accompagner des aménagements suivants :

Accès et voirie

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

Ces voies d'accès qui constituent également la desserte de ces zones devraient posséder les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de 6,00 mètres, bandes de stationnement exclues ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Sur-largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15%.

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

Les voiries internes auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de 5,00 mètres bandes de stationnement exclues ;
- Ces voiries seront de préférence à double issue ;
- Les culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 mètres et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaire ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Sur-largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15%.

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

Les conditions de desserte sont les suivantes :

➤ *Eau potable*

Toute nouvelle 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. En conséquence, avant toute ouverture à l'urbanisation :

- En zone 1AUba : des travaux de renforcement de la conduite d'eau et de défense incendie seront exigés.
- En zone 1AUbb : des travaux de renforcement de la conduite d'eau et de défense incendie seront exigés.
- En zone 1AUbs : 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 nouvelle construction ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités doit respecter les conditions suivantes :

- En zone 1AUba : le raccordement au réseau public d'assainissement collectif (station de Sauveclare) sera exigé.
 ☒ En cas d'impossibilité technique dûment démontrée, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
 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.
- En zone 1AUbb : Toute construction autorisée doit disposer d'une installation d'assainissement non collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur. L'installation est dimensionnée en fonction des caractéristiques de l'immeuble, de la parcelle et du sol où elle est implantée. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.
- En zone 1AUbs : le raccordement au réseau public d'assainissement collectif (station de Sauveclare) sera exigé.
 ☒ En cas d'impossibilité technique dûment démontrée, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
 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.

➤ *Eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales doit être effectuée conformément à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales annexé au présent règlement.

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Toutes nouvelles constructions et infrastructures publiques ou privées, et tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme devront mettre en place des mesures compensatoires de l'imperméabilisation créée, en se référant pour son dimensionnement à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe du règlement.

Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de compensation visé à l'alinéa ci-dessus pour toute nouvelle imperméabilisation.

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

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)

- soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ **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 d'assainissement collectif, elles ne peuvent pas être assainies par des filières d'assainissement non collectif.

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.

➤ **Citernes**

Les citernes de gaz seront enterrées.

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

➤ **Réseaux de distribution et d'alimentation**

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

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

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

Article 1AUb 5. Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article 1AUb2 :

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 ;
- **5 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer ;
- 5 mètres par rapport à la limite de l'alignement de la V8.

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

Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article 12.

Une implantation différente peut être admise :

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

☒ **En zone 1AUbs**, l'alignement aux limites est autorisé, afin de respecter la forme urbaine du hameau de Sauveclare.

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

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article 1AUb2 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.
Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **5 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer.

Toutefois sont autorisées :

- Les annexes (y compris les garages) en limites séparatives.
- La construction des piscines, couvertes ou non, respectant un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

☒ **En zone 1AUBs**, l'alignement aux limites est autorisé, afin de respecter la forme urbaine du hameau de Sauveclare.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article 1AUb 9. Emprise au sol des constructions

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article 1AUb2 :

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **9%** de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines et les annexes à l'habitation.
- Pour les **nouvelles** constructions destinées aux commerces et services, **leur surface de plancher ne peut excéder 100m² 15% de la surface du terrain. Aucun changement de destination à vocation d'artisanat et de commerce de détail ne sera autorisé si la surface de plancher est supérieure à 100m².**
- L'emprise maximale n'est pas réglementée :
 - Dans les secteurs de mixité sociale identifiés aux documents graphiques,
 - Pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

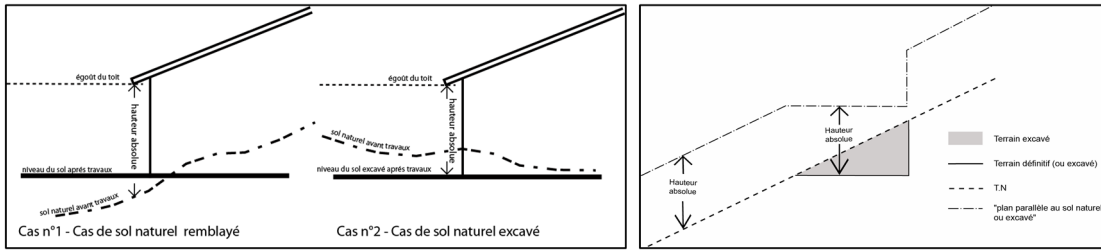
☒ **En zone 1AUBs**, l'emprise au sol est limitée à **25%** de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines et les annexes à l'habitation. Pour les nouvelles constructions destinées aux commerces et services, l'emprise au sol ne peut excéder **40%** de la surface du terrain

Article 1AUb 10. Hauteur maximale 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 naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé. Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

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



➤ **Hauteur maximale autorisée**

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l’article 1AUb 2 :

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- La hauteur des annexes est limitée à **3,50 mètres**, toiture comprise
- Pour les constructions en limite séparative ne bordant pas une voie publique, la hauteur ne peut dépasser **3,50 mètres** (toiture comprise) par rapport au terrain le plus bas.
- Ne sont pas soumises à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ;
 - les constructions existantes à la date d’approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

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

➤ **Dispositions générales**

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l’article 1AUb2 :

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

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

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

➤ **Dispositions particulières**

L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions prévues dans l’orientation d’aménagement et de programmation (OAP) concernant la zone 1AUb et ses sous-secteurs.

Implantation des constructions nouvelles

L’implantation doit s’adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Couleur

En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette chromatique existe en mairie, 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.

Murs de soutènement

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 limitées à 1m50 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.

Clôtures

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

Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont interdits.

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

1°) sur terrains plats :

Seules les grilles sur murs bahuts de 80 cm maximum sont autorisés, sauf en zones inondables par risque de débordement ou de ruissellement pluvial.

Les murs bahut sont enduits sauf s'ils sont en pierre ou bloc de parement.

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.

2°) Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Couleurs et piscine

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.

Inscriptions publicitaires et enseignes

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes, les caissons lumineux et les enseignes « néon » sont interdites.

Une seule enseigne drapeau est autorisée par commerce.

L'enseigne est composée de lettres peintes, de lettres découpées (rétroéclairées si besoin) ou d'un panneau en applique. Le texte de l'enseigne est à centrer par rapport à la devanture.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Antennes paraboliques

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

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

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

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

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

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

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

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article 1Aub2 :

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

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit comporter au moins deux places de stationnement par logement. La formalisation d'une place de stationnement intérieur sera exigée en cas de présence d'un parking privé non clos.

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 3 logements.

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

Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

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

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

Préconisation du SDIS : Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé de la totalité des unités foncières est obligatoire, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

En matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations, les obligations définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées.

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.

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage. Il est demandé d'éviter l'utilisation de matériaux non stabilisés sur les voies d'accès aux habitations afin de limiter les déversements de gravillons sur les voies publiques lors des fortes précipitations.

Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

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

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, conformément aux dispositions prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

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

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

Zone 1AUc

Caractère de la zone

« La zone 1AUc représente la délimitation d'une future zone d'activités économiques.

Cette a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'artisanat, d'activités de services, d'industrie, entrepôt, bureaux, des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme **alternative** dans la mesure où les voies et les réseaux existants à la périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement et d'équipement à respecter pour ouvrir la zone à l'urbanisation. Les nouvelles constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements (réseaux, voirie ...).

Dans la zone 1AUc soumise au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, il est impératif de se reporter aux mesures réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.».

Extraits du rapport de
présentation :

Article 1AUc 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, toute occupation et utilisation du sol est **interdite en zone d'aléa fort**.

Les constructions destinées à l'habitation, sauf gardiennage nécessaire et utile à la zone.

Les piscines.

Les activités agricoles liées à l'élevage.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Les aires d'accueil des gens du voyage.

Les dépôts de ferraille et de véhicules accidentés ou usagés.

Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Le camping hors des terrains aménagés.

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

Dans l'ensemble de la zone 1AUc, [excepté les secteurs potentiellement inondables, qui sont soumis aux prescriptions édictées dans les dispositions générales : « Titre 1 -article 4 - paragraphe c » du présent règlement], sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUc1 respectant le caractère de la zone lequel autorise les destinations suivantes :

- artisanat,
- activités de services,
- industrie,
- entrepôt,
- bureaux,
- équipements d'intérêt collectif et services publics

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol qui respectent les conditions suivantes :

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

Les aménagements et constructions à destination de commerce à condition d'être lié à la vente directe des produits confectionnés sur place et que la surface affectée à cette activité soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille du site de production.

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

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 defectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

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

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

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

➤ Accès

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

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

➤ *Voirie*

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

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

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

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

➤ *Préconisations du SDIS*

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra s'accompagner des aménagements suivants :

Accès et voirie

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

Ces voies d'accès qui constituent également la desserte de ces zones devraient posséder les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de 6,00 mètres, bandes de stationnement exclues ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Sur-largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15%.

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

Les voiries internes auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de 5,00 mètres bandes de stationnement exclues ;
- Ces voiries seront de préférence à double issue ;
- Les culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 mètres et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaire ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Sur-largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15%.

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

➤ *Eau potable*

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

➤ **Assainissement**

Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités doit disposer d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

L'installation est dimensionnée en fonction des caractéristiques de l'immeuble, de la parcelle et du sol où elle est implantée. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les installations d'assainissement non collectif, mises en œuvre pour traiter les effluents, dimensionnées pour traiter plus de 20 équivalent/habitants, doivent prendre en compte les contraintes liées à l'application de l'arrêté du 21 juillet 2015 imposant notamment le respect d'une distance minimale de 100 mètres entre les limites de chaque petite unité d'épuration (clôtures des parcelles dédiées) et les bâtiments recevant du public.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

➤ **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être effectuée conformément à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales annexé au présent règlement.

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Toutes nouvelles constructions et infrastructures publiques ou privées, et tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme devront mettre en place des mesures compensatoires de l'imperméabilisation créée, en se référant pour son dimensionnement à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe du règlement.

Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de compensation visé à l'alinéa ci-dessus pour toute nouvelle imperméabilisation.

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

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
- soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ **Citernes**

Les citernes de gaz seront enterrées.

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

➤ **Réseaux de distribution et d'alimentation**

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

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

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

Article 1AUc 5. 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 1AUc 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

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

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à la limite de l'alignement de la Routes Départementales 557 ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées ;
- **5 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer ;

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

Une implantation différente peut être admise :

- vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- des bâtiments et ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à 4 mètres minimum des limites séparatives.
- toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **5 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer.

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

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article 1AUc 9. Emprise au sol des constructions

L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **60%** de la surface du terrain.

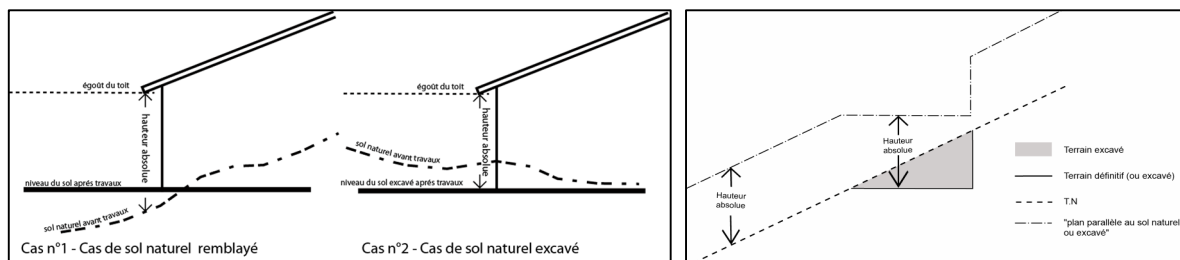
L'emprise maximale n'est pas réglementée pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUc 10. Hauteur maximale des constructions

➤ Conditions de mesure de la hauteur autorisée

Tout point de la construction à l'égoût du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé. Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

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



➤ *Hauteur maximale autorisée*

La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **12 mètres**.

Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

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

➤ *Dispositions générales*

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

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

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

➤ *Dispositions particulières*

Implantation des constructions

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Les espaces dédiés au stockage extérieur devront être réalisés en fond de parcelle et non visible depuis la route départementale RD557.

Sur l'ensemble de la zone, et dans le respect des préconisations du schéma directeur des eaux pluviales, l'orientation des bâtiments devra être adaptée à la configuration des lieux afin de minimiser leur effet d'obstacle aux écoulements. A ce titre, les bâtiments devront être orientés de telle façon à ce que leur longueur soit dans le sens des écoulements correspondant au sens naturel de la pente d'amont en aval.

Toiture

La toiture recouverte de panneaux solaires photovoltaïques est privilégiée.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les équipements, machineries, chaufferies, extracteurs, ventilateurs, climatisations souches etc, devront être considérés comme des éléments constitutifs du bâtiment et devront être regroupés et intégrés architecturalement.

Couleur et façades

Les tons à privilégier sont les suivants :

- Tons d'ocres, terre d'ombre, terre de Sienne ou bois.
- Tons de gris et béton, acier, métal 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.

Les couleurs sombres sont à privilégier dans le grand paysage.

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 RD557 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.

Clôtures

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

Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc.) 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 (transparence hydraulique).

Les murs bahuts, murs, murets sont interdits.

Les portails doivent impérativement s'accorder avec les clôtures.

Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Murs de soutènement

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 limitées à 1m50 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.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

Les coffrets techniques des services publics devront être intégrés dans la clôture.

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

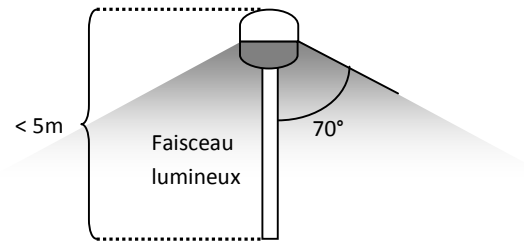
Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

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

Éclairages

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

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



Inscriptions publicitaires et enseignes

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les éclairages des enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Les enseignes posées à plat sur une façade devront être apposées sur la façade sans dépasser du bord supérieur du bâtiment.

Dans le cas d'enseignes éclairées, l'éclairage se fera par spots, rampe lumineuse, lettres boîtier dont la tranche sera opacifiée, tubes néon, LED (diode électroluminescentes). Les enseignes sont éteintes entre 0h00 et 6h00.

Les enseignes bandeau pourront être constituées d'un panneau sur lequel les caractères pourront être peints directement dessus ou découpés et fixés, avec ou sans entretoise. Cette enseigne bandeau pourra être constituée d'un caisson lumineux de couleur sombre dans lequel les caractères éclairent en négatif.

Il n'y a pas de police de caractères particulière à respecter, non plus que de couleur particulière pourvu que l'ensemble reste sobre et que la couleur des caractères soit en harmonie avec le bandeau et l'ensemble de la façade.

La hauteur des enseignes ne peut excéder 1 mètre.

Les enseignes scellées au sol et les totems sont autorisées si elles mesurent au maximum 2 x 1 m soit 2 m² maximum. Elles ne pourront dépasser 4 mètres de haut.

Les enseignes sont interdites sur les arbres et les plantations.

Les enseignes à faisceau de rayonnement laser sont interdites.

L'utilisation de drapeaux comme enseigne est autorisée : la hauteur des hampes ne pourra excéder 5 mètres.

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

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

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

Les espaces dédiés au stationnement sont de préférence conçus afin d'assurer leur perméabilité et limiter les écoulements des eaux pluviales.

Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

Les nouveaux espaces de stationnement, s'ils sont clos et privés, devront être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructure de recharges pour les véhicules électriques.

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

Préconisation du SDIS : Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé de la totalité des unités foncières est obligatoire, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

La structure paysagère existante sera conservée : les principaux arbres de haute tige ainsi que les abords du site le long de la RD557.

Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).

Les futures plantations devront respecter les règles suivantes ;:

- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites

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

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

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

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage. Il est demandé d'éviter l'utilisation de matériaux non stabilisés sur les voies d'accès aux habitations afin de limiter les déversements de gravillons sur les voies publiques lors des fortes précipitations.

Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

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

Est incité la mise en place d'une part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions neuves.

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

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

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

Zone 1AUd

Caractère de la zone

« La zone 1AUd représente la délimitation de quartiers d'habitat à caractère résidentiel présentant un déficit d'équipements de prévention du risque pluvial et/ou du risque incendie.

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

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme **alternative** dans la mesure où les réseaux internes de prévention du risque pluvial et/ou du risque incendie sont insuffisants, mais ceux existants à la périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Extraits du rapport de présentation :

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement à respecter pour ouvrir la zone à l'urbanisation. Les nouvelles constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation ou du renforcement des équipements nécessaires à chacun des secteurs.

Dans la zone 1AUd soumise au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, il est impératif de se reporter aux mesures réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales ».

Cette zone 1AUd, comprend des sous-secteurs :

↳ 1AUda : situé au quartier « route de Salernes ».

↳ 1AUdb : situé au quartier « route des Plans »

Article 1AUd 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, toute occupation et utilisation du sol est **interdite en zone d'aléa fort**.

- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les nouvelles constructions et activités liées à la fonction d'entrepôts.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
- Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.

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

Dans l'ensemble de la zone 1AUd, [excepté les secteurs potentiellement inondables, qui sont soumis aux prescriptions édictées dans les dispositions générales : « Titre 1 -article 4 - paragraphe c » du présent règlement], sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUd 1 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 seront autorisées conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et au respect impératif de l'article 1AUd 3 et 1AUd 4.

1AUda : L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUda (Route de Salernes) est conditionnée à la réalisation :

- ↪ D'un bassin de rétention conforme aux recommandations du schéma directeur pluvial : le bassin est positionné sur le plan de l'OAP et il est prévu en emplacement réservé.
 - ↪ La création et le recalibrage du fossé conformément à la légende de l'OAP et du schéma directeur pluvial.
 - ↪ Du respect des 3 secteurs matérialisés sur le plan de l'OAP :
 - ✓ Secteur 1 : secteur central, dédié aux logements collectifs. Le plan de l'OAP impose un sens de faitage à respecter.
 - ✓ Secteur 2 : secteur sud, dédié aux maisons de ville, en bande. La topographie en pente orientée sud-nord impose le respect du schéma d'implantation indiqué sur le plan de l'OAP. Le plan de l'OAP impose un sens de faitage à respecter.
 - ✓ Secteur 3 : secteur nord bordant la RD, secteur dédié aux maisons individuelles ou mitoyennes. Le plan de l'OAP impose un sens de faitage à respecter.
 - ↪ A l'application du secteur de mixité sociale identifié aux documents graphiques : voir le document 4.1.4 du PLU « liste des secteurs de mixité sociale ».
- Dans l'attente de la réalisation des travaux cités dans l'OAP de la zone 1AUda :
 - les extensions mesurées des **constructions existantes régulièrement édifiées** sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - ↪ pour les constructions existantes **régulièrement édifiées** à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale inférieure à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à **40%** de la surface de plancher de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU.

- ↪ pour les constructions existantes, **régulièrement édifiées**, à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale supérieure à 100m², cette extension se réalisera dans la limite de **30 %** de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; **et** jusqu'à concurrence d'une surface de **250 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise).
- ↪ et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la continuité du bâti existant.
- Les annexes (garage, piscines, pool house...etc.) des constructions existantes à destination d'habitation sont autorisées dans la limite de 100 m² d'emprises cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) **dont maximum 50m² pour le bassin des piscines**.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la topographie générale du site, la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site, qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions
- Les clôtures.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUdb (Fond Gême) est conditionnée à la réalisation :

- ↪ De la voie de bouclage, dont le tracé d'intention est porté au plan de l'OAP.
- ↪ Du réseau d'assainissement collectif.
- ↪ D'un ou plusieurs bassins de rétention: plusieurs bassins sont positionnés sur le plan de l'OAP.
- ↪ Du respect des 2 secteurs matérialisés sur le plan de l'OAP :
 - ✓ **Secteur 1** : secteur central, dédié aux maisons mitoyennes.
 - ✓ **Secteur 2** : secteur nord et est, dédié aux maisons individuelles. Les restanques existantes doivent être préservées.
- ↪ Du respect de la trame verte indiquée sur le plan de l'OAP « espaces vert de pleine terre » : espace tampon avec la zone naturelle en amont.
- ↪ A l'application du secteur de mixité sociale identifié aux documents graphiques : voir le document 4.1.4 du PLU « liste des secteurs de mixité sociale ».

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

➤ Accès

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

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

➤ Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **6 mètres** de chaussée, bandes de stationnement exclues.

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

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

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

➤ *Préconisations du SDIS*

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra s'accompagner des aménagements suivants :

Accès et voirie

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

Ces voies d'accès qui constituent également la desserte de ces zones devraient posséder les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de 6,00 mètres, bandes de stationnement exclues ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Sur-largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15%.

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

Les voiries internes auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de 5,00 mètres bandes de stationnement exclues ;
- Ces voiries seront de préférence à double issue ;
- Les culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 mètres et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaire ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Sur-largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15%.

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

Les conditions de desserte sont les suivantes :

➤ *Eau potable*

Toute nouvelle 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. En conséquence, avant toute ouverture à l'urbanisation : des travaux de renforcement de la conduite d'eau et de défense incendie seront exigés.

➤ *Assainissement*

Toute nouvelle construction ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités doit respecter les conditions suivantes : le raccordement au réseau public d'assainissement collectif sera exigé.

➤ *Eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales doit être effectuée conformément à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales annexé au présent règlement.

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Toutes nouvelles constructions et infrastructures publiques ou privées, et tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme devront mettre en place des mesures compensatoires de l'imperméabilisation créée, en se référant pour son dimensionnement à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe du règlement.

Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de compensation visé à l'alinéa ci-dessus pour toute nouvelle imperméabilisation.

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

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
- soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

☒ Les nouvelles constructions à destination d'habitation seront autorisées conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

➤ *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 d'assainissement collectif, elles ne peuvent pas être assainies par des filières d'assainissement non collectif.

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.

➤ *Citernes*

Les citernes de gaz seront enterrées.

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

➤ *Réseaux de distribution et d'alimentation*

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

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

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

Article 1AUd 5. Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les dispositions ou schémas d'intentions prévus dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.

Un recul de 5 mètre de l'axe des cours d'eau et canaux est à respecter.

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

L'implantation des constructions doit être compatible avec les dispositions ou schémas d'intentions prévus dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.
Un recul de 5 mètre de l'axe des cours d'eau et canaux est à respecter.

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

L'implantation des constructions doit être compatible avec les dispositions ou schémas d'intentions prévus dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.

Article 1AUd 9. Emprise au sol des constructions

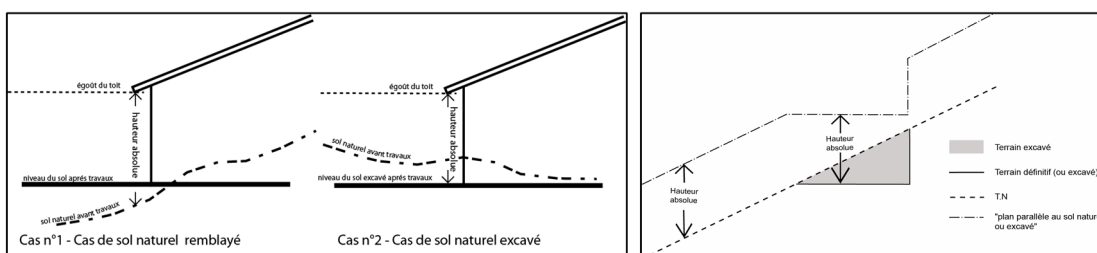
- L'implantation des constructions, y compris des annexes, doit être compatible avec les dispositions ou schémas d'intentions prévus dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.
- Le nombre de logements prévus dans les zones 1AUd est fixé dans la liste des SMS, pièce n°4-1-4 du PLU.
- Pour les constructions destinées aux commerces et services, leur surface de plancher ne peut excéder 100m².
- Les annexes (garage, piscines, pool house...etc.) des constructions à destination d'habitation sont autorisées dans la limite de 100 m² d'emprises cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) **dont maximum 50m² pour le bassin des piscines.**

Article 1AUd 10. Hauteur maximale 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 naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé. Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

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



➤ Hauteur maximale autorisée

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article 1AUd 2 :

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- La hauteur des annexes est limitée à **3,50 mètres**, toiture comprise
- Pour les constructions en limite séparative ne bordant pas une voie publique, la hauteur ne peut dépasser **3,50 mètres** (toiture comprise) par rapport au terrain le plus bas.
- Ne sont pas soumises à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

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

➤ Dispositions générales

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article 1AUd2 :

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

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

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

➤ Dispositions particulières

Implantation des constructions nouvelles

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Couleur

En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette chromatique existe en mairie, 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.

Murs de soutènement

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 limitées à 1m50 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.

Clôtures

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

Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont interdits.

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

1°) sur terrains plats :

Seules les grilles sur murs bahuts de 80 cm maximum sont autorisés, sauf en zones inondables par risque de débordement ou de ruissellement pluvial.

Les murs bahut sont enduits sauf s'ils sont en pierre ou bloc de parement.

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.

2°) Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Couleurs et piscine

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.

Inscriptions publicitaires et enseignes

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes, les caissons lumineux et les enseignes « néon » sont interdites.

Une seule enseigne drapeau est autorisée par commerce.

L'enseigne est composée de lettres peintes, de lettres découpées (rétroéclairées si besoin) ou d'un panneau en applique. Le texte de l'enseigne est à centrer par rapport à la devanture.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Antennes paraboliques

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

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

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

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

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

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

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

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article 1AUd2 :

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

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit comporter au moins deux places de stationnement par logement. La formalisation d'une place de stationnement intérieur sera exigée en cas de présence d'un parking privé non clos.

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 3 logements.

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

Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

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

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

Préconisation du SDIS : Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé de la totalité des unités foncières est obligatoire, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins **50%** du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés et végétalisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

- Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.
- Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.
- ⇒ *Cette disposition n'est pas imposée aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'aux secteurs de mixité sociale identifiés aux documents graphiques.*

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.

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage. Il est demandé d'éviter l'utilisation de matériaux non stabilisés sur les voies d'accès aux habitations afin de limiter les déversements de gravillons sur les voies publiques lors des fortes précipitations.

Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

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

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

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

Zone 2AU

Caractère de la zone

**Extraits du rapport
de présentation :**

« La zone 2AU représente la délimitation des quartiers non ouverts à l'urbanisation du fait de l'insuffisance d'équipements.

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

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comprenant la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et la rédaction d'un règlement.

Par conséquent, la zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation dans l'actuel PLU. Elle n'est donc pas règlementée. »

Article 2AU 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, toute occupation et utilisation du sol est **interdite en zone d'aléa fort**.

Toute utilisation du sol non mentionnée à l'article 2AU 2 est interdite.

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

Seules sont autorisés :

- Les extensions des constructions existantes, régulièrement édifiées, à destination d'habitation dans la limite de 30 % de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; et jusqu'à concurrence d'une surface de 250 m² de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise).
- Les annexes (garage, piscines, pool house...etc.) des constructions existantes à destination d'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprises cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Des secteurs de mixité sociale sont identifiés aux documents graphiques : ces secteurs seront destinés à accueillir des logements agréés par l'Etat et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs. Consulter le document 4.1.4 du PLU « liste des secteurs de mixité sociale ». Ces futures constructions devront respecter le règlement et l'OAP qui seront établis lors d'une modification ou révision du prochain PLU.

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

- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié, si les raccordements aux voies existantes présentent un risque pour la sécurité des usagers ou des contraintes fortes sur le site.

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

- Non réglementé.

Article 2AU 5. Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 2AU 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Pour l'extension des constructions existantes et les annexes, une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.
- Une implantation différente peut être admise vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

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

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

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AU 9. Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article 2AU 10. Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- La hauteur des annexes est limitée à **3,50 mètres**, toiture comprise.
- Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Conformément à l'article R 111-27 du CU, dont les dispositions d'ordre public s'imposent au PLU et en complément des dispositions édictées ci-après, il est rappelé que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

Préconisation du SDIS : Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé de la totalité des unités foncières est obligatoire, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles

A

Zone A

**Extraits du rapport de
présentation :**

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 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ; ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La zone A comporte des sous-secteurs Aco qui représentent des espaces agricoles en contact avec des réservoirs de biodiversité de milieux fermés et intégrés dans des continuités écologiques d'échelle extra territoriale ;

Dans la zone A soumise au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, il est impératif de se reporter aux mesures réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.

La zone A comporte également des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Pour plus de lisibilité et de facilité d'instruction, les dispositions ont été regroupées, par STECAL, à la suite du règlement général à la zone A. »

Article A 1. Occupations et utilisations du sol interdites

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

Les clôtures non perméables sont interdites dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés aux documents graphiques.

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. En particulier dans les secteurs Aco actuellement boisés, le pétitionnaire veillera à la prise en compte de la présence potentielle de la tortue d'Hermann lors du défrichage.

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, toute occupation et utilisation du sol est **interdite en zone d'aléa fort**.

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

Conditions générales :

Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de **30 mètres du haut des berges pour les cours d'eau** identifiés sur une carte IGN scan 25 récente en traits bleus pointillés ou pleins (de part et d'autres de la Floriève, le Vallon de la Font de l'Oumé et le ravin des Plâtrières – voir la carte des cours d'eau en annexe du règlement document 4-1-2) dans le cadre de la prise en compte des risques « chute de blocs » et « éboulement de berges » identifiés dans le Document Communal Synthétique) et **de 10 mètres, de part et d'autre des autres écoulement**, (à l'axe de l'écoulement), est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans les secteurs Aco, le maintien d'une bande non aménagée d'au moins **30 mètres de part et d'autre des cours d'eau**, à partir du sommet des berges, est obligatoire, conformément aux dispositions de l'article L211-14 du code de l'environnement.

a) Dans les secteurs de la zone A, potentiellement inondables, identifiés aux documents graphiques :

Se référer aux prescriptions édictées dans les dispositions générales : « Titre 1-article 4 - paragraphe c » du présent règlement.

b) Sous conditions d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole :

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

Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.

Les constructions 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...).

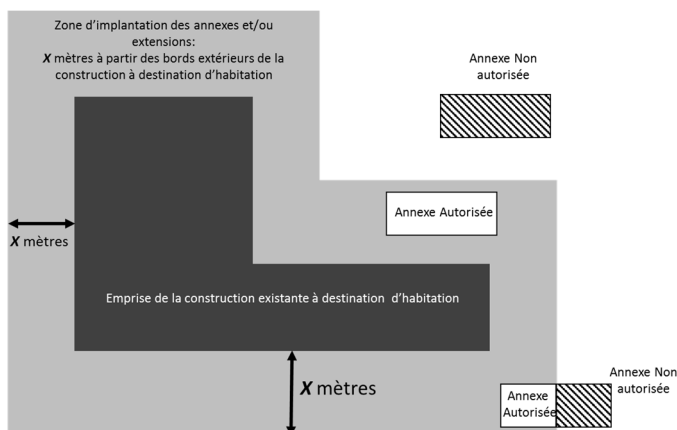
Sont autorisés, les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à condition d'être directement liés et nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article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

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

- ↳ dans la limite de **250 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise) ;
- ↳ sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la continuité du bâti existant ;
- ↳ et sous réserve de l'existence d'un bâtiment technique préexistant édifié à proximité du lieu projeté pour édifier la nouvelle construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

Les annexes (garage, piscine, pool house, cuisine d'été...) régulièrement édifiées des constructions existantes à destination d'habitation :

- ↳ Dans la limite de **100 m²** d'emprise cumulée (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, dont maximum 50m² pour le bassin des piscines,
- ↳ elles devront être édifiées dans une zone implantation s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation faisant l'objet de l'extension ; **dans les secteurs Aco**, elles devront être édifiées dans une zone implantation s'inscrivant dans un rayon de **15 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation faisant l'objet de l'extension.



↳ Schéma conceptuel de la zone d'implantation :

- Emprise de la construction existante à usage d'habitation
- Zone d'implantation à l'intérieur de laquelle les annexes et extensions sont autorisées.

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.

c) Pour les bâtiments *non liés* à l'activité agricole :

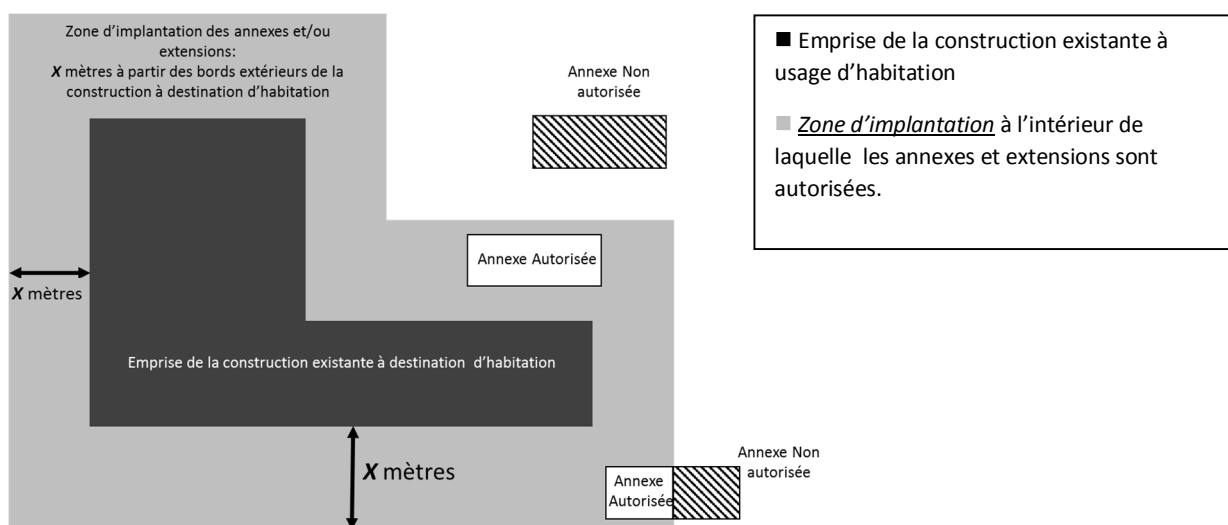
Sont autorisés, pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas directement liés et nécessaire à une exploitation agricole (art L151-12 du CU) :

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

- ↪ pour les habitations existantes **régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU** et d'une surface de plancher initiale inférieure à 100 m², mais supérieure à 40 m², l'extension pourra représenter jusqu'à **40%** de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
- ↪ pour les habitations existantes **régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU** et d'une surface de plancher initiale et légale supérieure à 100m², cette extension se réalisera dans la limite de **30%** de surface de plancher **et** jusqu'à concurrence d'une surface de **250 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise) ;
- ↪ et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la continuité du bâti existant et dans la zone d'implantation illustrée ci-après.

Les annexes (garage, pool house, piscine...etc.) des constructions existantes, (régulièrement édifiées, à destination d'habitation, d'une surface de plancher initiale de 40 m²), sont autorisés :

- ↪ Dans la limite de 100 m² d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière), **dont maximum 50m² pour le bassin des piscines.**
- ↪ elles devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ; **dans les secteurs Aco**, elles devront être édifiées dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **15 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation faisant l'objet de l'extension.
- ↪ Schéma concept de la zone d'implantation :



d) Accueil à la ferme :

Est autorisé, à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'activité agricole, l'accueil de campeurs et touristes à la ferme.

Ce type de camping ne pourra accueillir que :

- Des tentes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes : **dans la limite de 2 à 6 emplacements maximum** et de **20 campeurs maximum** par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de **3 mois** par an.
- Et de l'hébergement insolite (yourtes, roulottes, cabanes dans les arbres...) **aux conditions cumulatives** :
 - De ne pas dépasser **3 unités** d'hébergement maximum ;
 - D'être **non équipées** ;
 - De disposer d'une **surface de plancher inférieure à 20m²** par unité d'hébergement ;
 - D'être situées à moins de 12 mètres de haut (pour les cabanes dans les arbres) ;
 - D'accueillir **20 campeurs maximum** par exploitation agricole ;
 - Et pour une durée maximale d'ouverture de **3 mois** par an.

Cette activité :

- ne pourra donner lieu à la construction d'aucun nouveau bâtiment nécessitant un permis de construire.
- Ne devra être exercée et implantée qu'à proximité des bâtiments existants et sur l'unité foncière de l'exploitation.
- Les hébergements autorisés ci-dessus ne sont destinés qu'à l'accueil touristique, et en aucun cas à un usage d'habitation.
- Les hébergements autorisés ci-dessus sont démontables et non permanents.

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.

e) Sont également autorisés :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (art L151-11 du CU).

Les ICPE.

Les bâtiments identifiés au zonage et désignés en annexe du présent règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination (hébergement touristique, hôtellerie, restauration, agritourisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (art L151-11 du CU) : Le projet de changement de destination pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

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

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du code de l'Urbanisme, et dans le respect des préconisations concernant les zones à risques.

Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol aux conditions suivantes : De ne pas compromettent la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux, et qu'en cas de talus créé ou de restanque créée, qu'ils aient une hauteur inférieure à 2 mètres et que les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient utilisés.

Il est recommandé de maintenir le bâti accueillant les chauves-souris et de veiller à réaliser les travaux d'entretien en dehors des périodes d'occupation

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

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

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

➤ *Eau potable*

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

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur. Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

➤ *Assainissement*

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

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

Le réseau public d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

➤ *Eaux de piscines*

Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières d'assainissement collectif, elles ne peuvent pas être assainies par des filières d'assainissement non collectif.

Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.

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

➤ *Eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales doit être effectuée conformément à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales annexé au présent règlement.

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescription de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Toutes nouvelles constructions et infrastructures publiques ou privées, et tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme devront mettre en place des mesures compensatoires de l'imperméabilisation créée, en se référant pour son dimensionnement à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe du règlement.

Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de compensation visé à l'alinéa ci-dessus pour toute nouvelle imperméabilisation.

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

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
- soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ **Réseaux de distribution et d'alimentation**

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

➤ **Défense incendie**

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

Article A 5. 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 A 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

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

- 15 mètres par rapport à la limite de l'alignement des Routes Départementales ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie verte Européenne V8 ;
- 30 mètres de l'axe des cours d'eau identifiés par un trait plein ou pointillé sur une carte IGN Scan 25 récente **et soumis à risque de débordement**;
- 10m de l'axe d'écoulement des canaux existants ou à créer et des autres écoulements;

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

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

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

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

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

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

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

Toutefois sont autorisées :

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

- des implantations différentes pour les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
- des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article A 9. Emprise au sol des constructions

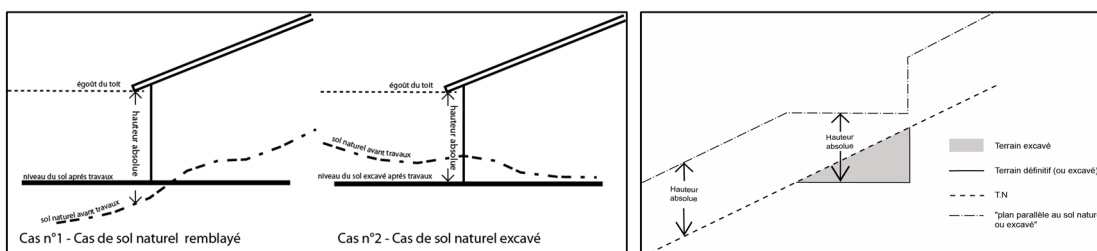
Cet article n'est pas réglementé.

Article A 10. Hauteur maximale des constructions

➤ Conditions de mesure de la hauteur autorisée

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

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



➤ Hauteur maximale autorisée

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article A2 :

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

Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder **5 mètres** à l'égout du toit et **8 mètres au faîtage**. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Pour les annexes à l'habitation, la hauteur ne devra pas excéder **3,50 mètres**.

Ne sont pas soumis à cette règle :

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

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

➤ Dispositions générales

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

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

Quel que soit le projet de construction, celui-ci doit être économe en espace : l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants doivent être privilégiés. Les constructions neuves projetées doivent former un ensemble bâti cohérent et continu avec les bâtiments existants: toute autre implantation devra être justifiée par des considérations techniques d'exploitation.

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

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

➤ Dispositions particulières

Volume

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

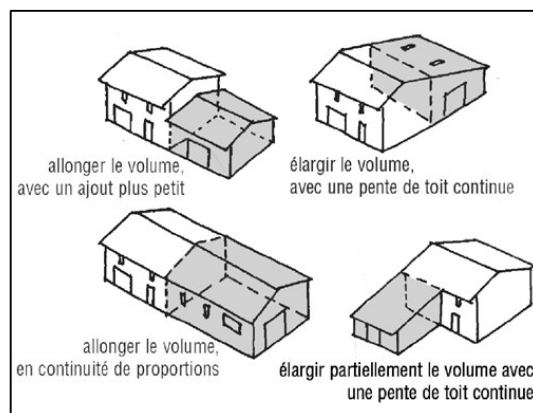
Le volume du bâti doit s'intégrer dans le paysage :

- Soit en se rattachant à un bâtiment existant en respectant l'harmonie des volumes, matériaux et des coloris.
- Soit en s'appuyant sur les lignes du paysage telles que les chemins, voies, les haies, les bosquets, les murets, la topographie, pour éviter l'impression d'un volume bâti isolé.

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

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

Exemple de volumes en accord avec la construction pré-existante :



Clôtures

• Pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole :

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

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

Elles doivent impérativement être hydrauliquement et écologiquement perméables ;

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres ;

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation ;

Les clôtures sont interdites dans une bande de **10 mètres** de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges.

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

Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés. Les grillages doivent être à maille large ou comporter des passages pour la petite faune qui seront régulièrement installés (maillage de diamètre supérieur à 10 cm et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à 10cm, et/ou présence de passage à faune régulièrement installés) ; Elles doivent, par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement dans le paysage ; Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables ; La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres** ; Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs espèces végétales locales ; Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...) ; Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation ; Les portails seront implantés en recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plateforme de la voie.

Murs de soutènement

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 limitées à 1m50 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.

Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

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

Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.

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

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

Éclairages

Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile).

Les éclairages à détecteurs sont à privilégier.

L'éclairage émettra une source lumineuse préférentiellement orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 ° maximum** par rapport à la verticale.

L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction.

L'éclairage vers le haut est proscrit (non-diffusion de la lumière vers le haut).

La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est inférieure à 5 mètres.

L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mats à l'écart des bâtiments.

Les sources d'émissions lumineuses (projecteurs, bornes lumineuses,...), si elles ne sont pas situées en façade, ne pourront être implantés que dans un rayon de 5 m autour du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées **en direction** du bâtiment à éclairer.

Les allées et chemins d'accès au bâtiment ne seront éclairés que sur une distance de 10 m à partir du bâtiment.

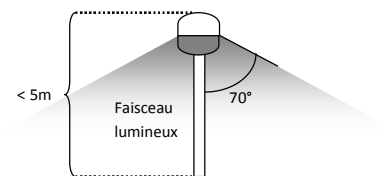
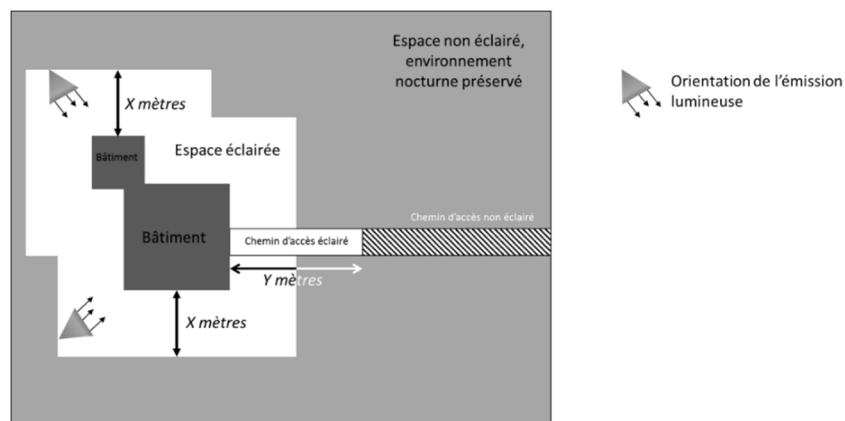


Schéma concept de la zone d'éclairage :**Matériaux et couleurs pour les bâtiments d'habitation, leurs extensions et leurs annexes:**

Les couleurs sombres sont à privilégier dans le grand paysage.

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 :

Les couleurs sombres sont à privilégier dans le grand paysage.

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.

Couleurs et piscine

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.

Toitures

Les toitures végétalisées sont autorisées.

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

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

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

Les espaces dédiés au stationnement doivent être non imperméabilisés.

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

Rappel réglementaire relatif au débroussaillage et défrichements prévu en zone Agricole A du PLU :

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

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

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

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.

Toute parcelle classée en zone A ou Aco et située en limite d'une zone U ou AU, doit impérativement maintenir ou aménager une « zone verte tampon » constituée préférentiellement par une haie.

Les espèces végétales plantées pour constituer la haie :

- doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.
- Les haies séparatives (clôtures) ne doivent pas être mono spécifiques.
- Les haies utilisées comme clôtures sont constituées d'au moins 2 espèces végétales locales dont au moins une au feuillage persistant.

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.

Le maintien d'une bande inconstructible et non aménagée de minimum **30 mètres de part et d'autre des cours d'eau**, à partir du sommet des berges est obligatoire. Cette largeur prend en compte la largeur des chemins ou des ripisylves longeant le cours d'eau, à compléter le cas échéant par une bande enherbée.

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.

Règlementation supplémentaire relative au secteur Aco :

- Les haies existantes et éléments isolés (arbres, bosquets, alignements...) seront maintenus ou restaurés afin d'assurer le maintien d'un maillage végétalisé fonctionnel pour la faune (auxiliaires de culture, tortue et oiseaux principalement).
- Les parcelles agricoles situées en zone Aco et en limite de zones Nco, doivent respecter le principe de « lisière étagée ». La lisière étagée comprend 4 strates, dont : la strate d'arbres à hautes tiges, la strate arborescente, la strate arbustive, et enfin la strate herbacée.
- Schéma concept :



- L'entretien et la gestion des espaces boisés est préférentiellement pastoral, le débroussaillage manuel doit être privilégié.

- Les opérations d'entretien des arbres et arbustes, haies, bosquets devront être réalisées entre le 15 novembre et le 15 mars afin de ne pas perturber les oiseaux et d'éviter de porter atteinte aux tortues d'Hermann en déplacement, sous réserve de la prise en compte du risque feu de forêt et en coupant la végétation à environ 30cm du sol.
- Le maintien d'une bande inconstructible et non aménagée de minimum **30 mètres de part et d'autre des cours d'eau**, à partir du sommet des berges est obligatoire. Cette largeur prend en compte la largeur des chemins ou des ripisylves longeant le cours d'eau, à compléter le cas échéant par une bande enherbée.

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

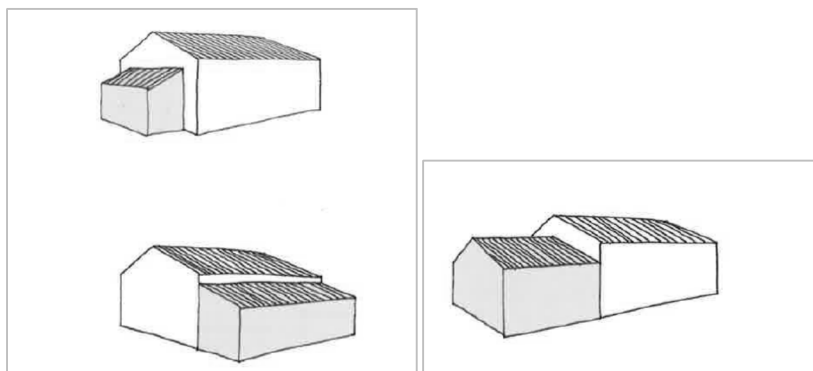
Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est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

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

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

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

Exemples de volumes à privilégier :



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

Non réglementé.

STECAL Ah

Caractère du STECAL

« Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées « Ah » sont des STECALs de la zone agricole (A) identifiant les hameaux agricoles de Flayosc : Matourne et Basse-Maure.

Extraits du rapport de présentation :

Dans le STECAL Ah soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, il est impératif de se reporter aux mesures réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.»

Article 1- STECAL Ah Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, toute occupation et utilisation du sol est **interdite en zone d'aléa fort**.

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

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

Les aires d'accueil des gens du voyage.

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

Les parcs d'attraction.

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

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

~~Les antennes relais de radiotéléphonie.~~

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

Rappel :

Prise en compte des risques liés au pluvial : Dans les secteurs soumis à l'aléa modéré de débordement ou ruissellement pluvial, se référer aux prescriptions édictées dans les dispositions générales : « Titre 1 -article 4 - paragraphe c » du présent règlement.

Prise en compte des risques liés aux incendies : le débroussaillage réglementaire (obligations légales de débroussaillage) est fixé à 100 mètres minimum autour de chaque construction.

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

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

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

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

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

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

Les aires de stationnement comportant des dispositifs permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

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

➤ **Accès**

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

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

➤ **Voirie**

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

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

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

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.

Toute création de nouvel accès sur route départementale est interdite.

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

➤ Eau potable

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

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur. Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

➤ Assainissement

Prioritairement, les constructions, ou installations à destination d'habitation ou abritant des activités, doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

*Les installations d'assainissement non collectif, mises en œuvre pour traiter les effluents, dimensionnées pour traiter plus de 20 équivalent/habitants, doivent prendre en compte les contraintes liées à l'application de l'arrêté du 21 juillet 2015 imposant notamment le respect d'une distance minimale de 100 mètres entre les limites de chaque petite unité d'épuration (clôtures des parcelles dédiées) et les bâtiments recevant du public.

L'évacuation des eaux 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.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

➤ Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être effectuée conformément à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales annexé au présent règlement.

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Toutes nouvelles constructions et infrastructures publiques ou privées, et tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme devront mettre en place des mesures compensatoires de l'imperméabilisation créée, en se référant pour son dimensionnement à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe du règlement.

Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de compensation visé à l'alinéa ci-dessus pour toute nouvelle imperméabilisation.

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

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
- soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ **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 d'assainissement collectif, elles ne peuvent pas être assainies par des filières d'assainissement non collectif.

Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.

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

➤ **Citernes**

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gazoil 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 aux recommandations du Service départemental d'incendie et de secours du Var

Article 5- STECAL Ah **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 6- STECAL Ah **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation**

Toute construction nouvelle doit s'aligner à la voie publique ou bien respecter un recul d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques.

Un recul de 30 mètre de l'axe des cours d'eau est à respecter.

Une implantation différente peut être admise :

- vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.
- Pour les annexes, qui doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies.

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

Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 4 mètres minimum des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.
- Pour les annexes qui peuvent s'implanter en limites séparatives, sauf les piscines qui devront impérativement respecter un recul de 2 mètres aux limites.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article 9- STECAL Ah Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **15%** de la surface du terrain.

Une emprise au sol différente peut être admise :

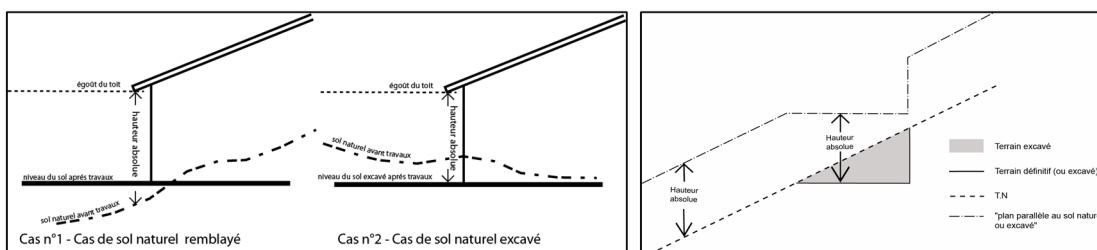
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.
- Pour les annexes (garages, pool house...) limitées à 100m² d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière).

Article 10- STECAL Ah Hauteur maximale des constructions

➤ Conditions de mesure de la hauteur autorisée

Tout point de la construction à l'égoût du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé. Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

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



➤ Hauteur maximale autorisée

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

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres, toiture comprise.

Ne sont pas soumis à ces règles, les reconstructions des bâtiments existants et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

➤ Dispositions générales

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

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

➤ Dispositions particulières

Implantation des constructions nouvelles

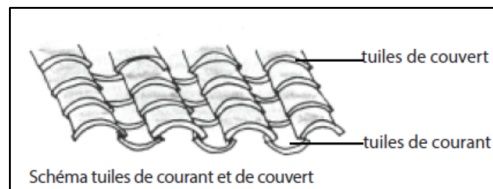
L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Toitures

Les toitures sont simples, à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 30° et 42°. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

Elles sont réalisées en tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes variées).

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



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

Faîtage

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

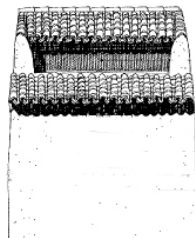
Débords de la couverture

Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.

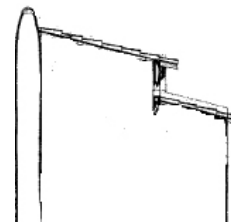
Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépis de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. Cette tuile canal se décline aujourd'hui avec des teintes rosées nuancées et vieilles. Les tuiles de couleur uniforme (rouge, orange, jaune...) sont à proscrire.

Toitures spécifiques

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



Coupe façade



Coupe en travers

Sont autorisées les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faitage. La surface de la terrasse devra constituer au moins 30% d'un pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faitage.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés. La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.

Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

Les portes anciennes et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservés.

Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.

Balcons

Les balcons sont autorisés sur les voies publiques et privées, s'ils sont implantés à plus de 4,5 mètres de hauteur par rapport à la voie.

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies ayant un vis-à-vis inférieur à 8 mètres.

Les gardes corps devront être réalisés selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre-ville.

La profondeur du balcon devra être de 80 centimètres maximum.

Enduits et revêtements

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

La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la palette de couleur consultable en mairie.

Les façades sont enduites : Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frottassée ou lissée).

Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.

Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.

Couleurs

Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans le hameau, quelques principes doivent être appliqués:

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

Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.

En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette chromatique existe en mairie, elle est à respecter.

Les couleurs vives et le blanc pur sont à proscrire.

Les couleurs sombres sont à privilégier dans le grand paysage.

Couleurs et piscine

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.

Menuiseries des fenêtres et volets

Les menuiseries devront être peintes avec les couleurs traditionnelles : bleu charron, bleu gris, gris, brun, vert-gris, vert foncé, marron Provence. Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration.

Toutefois, les fenêtres peuvent être peintes de couleur plus claire tout en restant dans la même gamme de coloris. Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres. Les teintes pourront être employées également pour les ferronneries et certaines portes d'entrée.

La suppression des petits carreaux, la pose de menuiseries standard et non adaptée à la forme d'origine ainsi que le remplacement d'une fenêtre à 2 vantaux par un seul ventail, sont à proscrire.

Les volets peuvent être persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre), selon les modèles anciens présents dans le centre urbain. Les volets roulants ou à barre et écharpe sont interdits.

Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux.

Les portes de garage seront pleines.

Boiseries des portes

La porte d'entrée est un élément essentiel à la conservation du caractère et de la mémoire historique d'un édifice. Elle a souvent été conservée au cours des siècles alors que le reste de la façade a été modifié. C'est pourquoi on évitera son remplacement par une porte industrielle standardisée et anonyme ou faussement «stylée». On privilégiera la restauration et le remplacement des parties abîmées chaque fois que cela est possible. En cas de nécessité, elles seront changées à l'identique de l'origine en bois, la quincaillerie d'origine (pentures, bouton de porte, heurtoir...) sera conservée et remise en place. Si la porte d'origine a disparu, une porte d'entrée en bois sera restituée

suivant les modèles historiques du village et en fonction de la typologie architecturale de la façade. Les encadrements en pierre seront nettoyés par hydro gommage. Les couleurs vives et le blanc sont à proscrire. Conserver et restaurer (de préférence à un remplacement) les portes d'entrée cintrées ou d'équerre en bois massif avec ou sans imposte; dans le cas d'un remplacement la porte devra s'inspirer des anciennes portes, en harmonie avec la typologie architecturale de l'immeuble.

Encadrement des portes

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

Seuils des portes

Conserver, restaurer ou restituer les seuils et les emmarchements en pierre calcaire bouchardée ou en pierre marbrière, parfois en carrare, suivant les styles et les époques.

La porte d'entrée avec son linteau ou sa « clé » parfois datée est un élément essentiel à la conservation du caractère et de la mémoire historique d'un édifice.

La forme et la décoration des portes évoluent à chaque époque, mais il faut noter que la porte d'entrée a souvent été conservée au cours des siècles alors que le reste de la façade a été modifié. Donc on évitera son remplacement par une porte industrielle, anonyme ou faussement « stylée » (portes « à l'anglaise » avec vitrage cintré...); on privilégiera la restauration et le remplacement des boiseries abîmées chaque fois que cela est possible. D'ailleurs, la réparation permet souvent pour un coût inférieur au remplacement, le maintien d'une qualité esthétique évidente.

Inscriptions publicitaires et enseignes

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes, les caissons lumineux et les enseignes « néon » sont interdites.

Une seule enseigne drapeau est autorisée par commerce.

L'enseigne est composée de lettres peintes, de lettres découpées (rétroéclairées si besoin) ou d'un panneau en applique. Le texte de l'enseigne est à centrer par rapport à la devanture.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Antennes paraboliques

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

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

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

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

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :

- s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction ;
- s'ils ont la même teinte que celle des tuiles avoisinantes ;
- si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

Clôtures

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

Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont interdits.

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

Seules les grilles sur murs bahuts de 80 cm maximum sont autorisées, sauf en zones inondables par risque de débordement ou de ruissellement pluvial.

Les murs bahut sont enduits sauf s'ils sont en pierre ou bloc de parement.

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.

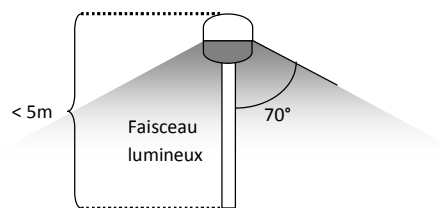
Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Murs de soutènement

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 limitées à 1m50 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.

Éclairages

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



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

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).
Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
Il doit être aménagé au minimum une place de stationnement par emplacement (tente, caravane,...). Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre d'emplacements prévus.
Le nombre de places dédiées aux visiteurs doit être également prévu dans le projet.
Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.
Le descriptif des plantations sera obligatoirement joint à la demande du permis de construire.

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

Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.
Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
Les espèces allergisantes sont à éviter.
Les espèces végétales exotiques envahissantes sont prosrites (cf. liste en annexe au règlement).
Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
Aux abords des nouvelles constructions, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

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

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

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

Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

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

Cet article n'est pas réglementé.

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

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

STECAL Ae

Caractère du STECAL

**Extraits du rapport de
présentation :**

« Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées « Ae » est un STECAL de la zone agricole (A) dédié à la promotion de l'activité agricole : Beauséjour (Ae1) et Carmagnole (Ae2).

Dans le STECAL Ae soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, il est impératif de se reporter aux mesures réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.»

Article 1 - STECAL Ae Occupations et utilisations du sol interdites

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

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, toute occupation et utilisation du sol est **interdite en zone d'aléa fort**.

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

Rappel :

Prise en compte des risques liés au pluvial : Dans les secteurs soumis à l'aléa modéré de débordement ou ruissellement pluvial, se référer aux prescriptions édictées dans les dispositions générales : « Titre 1 -article 4 - paragraphe c » du présent règlement.

Prise en compte des risques liés aux incendies : le débroussaillage réglementaire (obligations légales de débroussaillage) est fixé à 100 mètres minimum autour de chaque construction.

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

Seuls sont autorisés :

☼ Sur le secteur Ae1 de Beauséjour :

Le changement de destination des bâtiments existants, à condition que les vocations soient les suivantes : exploitation agricole, artisanat et commerce de détail liés aux produits agricoles du Domaine, centre d'exposition.

La surface de plancher maximale autorisée dans le STECAL Ae de Beauséjour est de **1 000m²** répartie ainsi : 900m² de constructions existantes et 100m² maximum de nouvelle construction.

- La construction nouvelle de 100 m² maximum, édifée en extension du bâtiment existant, servira de stockage sécurisé pour les marchandises.
- Dans les 900m², 200 m² existants sous forme d'auvent pourront faire l'objet d'une modification en garage fermé pour accueillir les engins agricoles.

☼ Sur le secteur Ae2 de Carnagrole :

Sont autorisés : la création d'un moulin à huile, d'un lieu de stockage pour l'huile, et l'installation d'une construction accueillant une boutique de vente de produits du Domaine (artisanat et commerce de détail).

La surface de plancher maximale autorisée au sein du STECAL Ae2 est limitée à **450m²** maximum.

Est également autorisée : la restauration et le changement de destination à vocation agricole de la ruine existante. Le changement de destination autorisé est le suivant : bâtiment d'exploitation agricole (remise, abris des engins agricoles, stockage des matériels et des produits phytosanitaires) sur 2 niveaux, et d'une surface de plancher maximale de **300m²**.

Les implantations des bâtiments nouveaux pré-cités, sont situées autour de la ruine existante.

☼ Dispositions autorisées aux deux secteurs :

Les clôtures, à conditions de respecter l'article 11.

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

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

Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les aires de stationnement, à condition de comporter des dispositifs permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

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

➤ *Accès*

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

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

➤ *Voirie*

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

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

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

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

Toute création de nouvel accès sur route départementale est interdite.

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

➤ *Eau potable*

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

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur. Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

➤ *Assainissement*

Prioritairement, les constructions, ou installations à destination d'habitation ou abritant des activités, doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les installations d'assainissement non collectif, mises en œuvre pour traiter les effluents, dimensionnées pour traiter plus de 20 équivalent/habitants, doivent prendre en compte les contraintes liées à l'application de l'arrêté du 21 juillet 2015 imposant notamment le respect d'une distance minimale de 100 mètres entre les limites de chaque petite unité d'épuration (clôtures des parcelles dédiées) et les bâtiments recevant du public.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

➤ *Eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales doit être effectuée conformément à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales annexé au présent règlement.

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Toutes nouvelles constructions et infrastructures publiques ou privées, et tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme devront mettre en place des mesures compensatoires de l'imperméabilisation créée, en se référant pour son dimensionnement à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe du règlement.

Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de compensation visé à l'alinéa ci-dessus pour toute nouvelle imperméabilisation.

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

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
- soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ **Citernes**

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gazoil 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 aux recommandations du Service départemental d'incendie et de secours du Var

Article 5 - STECAL Ae **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 6 - STECAL Ae **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation**

Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 3 mètres de l'alignement des voies publiques et 20 mètres de l'alignement de la route Départementale.

Un recul de 30 mètre de l'axe des cours d'eau est à respecter.

Une implantation différente peut être admise :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes et de la réhabilitation des ruines.

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

Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 4 mètres minimum des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes et de la réhabilitation des ruines.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article 9 - STECAL Ae Emprise au sol des constructions

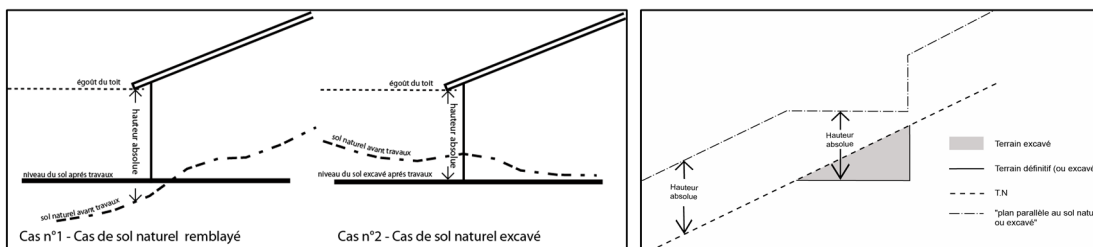
Les nouvelles constructions doivent s'inscrire à l'intérieur du STECAL Ae et respecter les surfaces de plancher maximales imposées à l'article 2 du règlement du STECAL Ae.

Article 10 - STECAL Ae Hauteur maximale 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 naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé. Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

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



➤ Hauteur maximale autorisée

La hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut dépasser **7 mètres** pour les nouvelles constructions.

Ne sont pas soumises à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

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

➤ Dispositions générales

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

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

➤ Dispositions particulières

Implantation des constructions nouvelles

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Couleur et matériaux

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 des bâtiments existants 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 teintes utilisées doivent faire références à la palette de couleur consultable en mairie et doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits.

Les couleurs sombres sont à privilégier dans le grand paysage.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par une haie vive composée d'essences locales adaptées au climat et à la région. La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.

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

Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc...) sont interdits.

Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Murs de soutènement

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 limitées à 1m50 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.

Inscriptions publicitaires et enseignes

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes, les caissons lumineux et les enseignes « néon » sont interdites.

Une seule enseigne drapeau est autorisée par commerce.

L'enseigne est composée de lettres peintes, de lettres découpées (rétroéclairées si besoin) ou d'un panneau en applique. Le texte de l'enseigne est à centrer par rapport à la devanture.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Antennes paraboliques

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

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

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

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

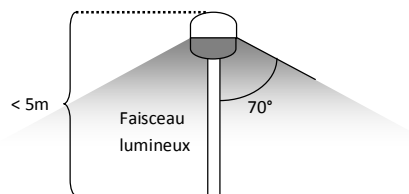
Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

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

Les toitures solaires sont fortement préconisées en cas de grande surface de toiture.

Éclairages

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



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

Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité : les aires naturelles de stationnement sont à privilégier.

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

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

Le nombre de places dédiées aux visiteurs doit être également prévu dans le projet.

Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

Le descriptif des plantations sera obligatoirement joint à la demande du permis de construire.

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

Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).

Les espèces allergisantes sont à éviter.

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

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

Aux abords des nouvelles constructions, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

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

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

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

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

Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

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

Cet article n'est pas réglementé.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones **naturelles et forestières**

N

Zone N

Caractère de la zone

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

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

Extraits du rapport de présentation :

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

La zone N comporte des sous-secteurs Nco et Ncot localisant les secteurs de continuité écologique. **Les secteurs Nco** représentent les continuités écologiques d'échelle locale et extra territoriale ; **les secteurs Ncot** représentent des réservoirs de biodiversité spécifiques à la présence de la tortue d'Hermann (*testudo hermanni*).

La zone N comporte le **secteur Nj**, délimitant le parc public et le jardin botanique du Safranier.

Dans la zone N soumise au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, il est impératif de se reporter aux mesures réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.

La zone N comporte des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées : Pour plus de lisibilité et des facilités d'instruction, les dispositions ont été regroupées, par STECAL, à la suite du règlement général à la zone N. ».

Article N 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les nouvelles constructions, en dehors des constructions autorisées sous conditions, à l'article N2.

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, toute occupation et utilisation du sol est **interdite en zone d'aléa fort**.

Toute construction et imperméabilisation du sol sont interdites en zone d'expansion de crues identifiée aux documents graphiques.

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

Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Le camping hors des terrains aménagés.

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

Les habitations légères de loisirs.

Les dépôts de matériaux.

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

Les parcs d'attraction.

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

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

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

Dans les secteurs Ncot, les affouillements et exhaussements des sols sont interdits.

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

Conditions générales :

Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de **30 mètres du haut des berges pour les cours d'eau** identifiés sur une carte IGN scan 25 récente en traits bleus pointillés ou pleins (entres autres de part et d'autres de la Flori èye, le Vallon de la Font de l'Oumé et le ravin des Plâtrières dans le cadre de la prise en compte des risques « chute de blocs » et « éboulement de berges » identifiés dans le Document Communal Synthétique) et **de 10 mètres**, de part et d'autre des autres écoulement, (à l'axe de l'écoulement), est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

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

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

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

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

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

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

a) Dans les secteurs de la zone N potentiellement inondables, identifiés aux documents graphiques :

Dans les secteurs soumis à l'aléa modéré de débordement ou ruissellement pluvial, se référer aux prescriptions édictées dans les dispositions générales : « Titre 1 -article 4 - paragraphe c » du présent règlement.

b) En zone N, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

Dans les secteurs Nco, le maintien d'une bande non aménagée comprise entre **30 mètres de part et d'autre des cours d'eau**, à partir du sommet des berges, est obligatoire, conformément aux dispositions de l'article L211-14 du code de l'environnement.

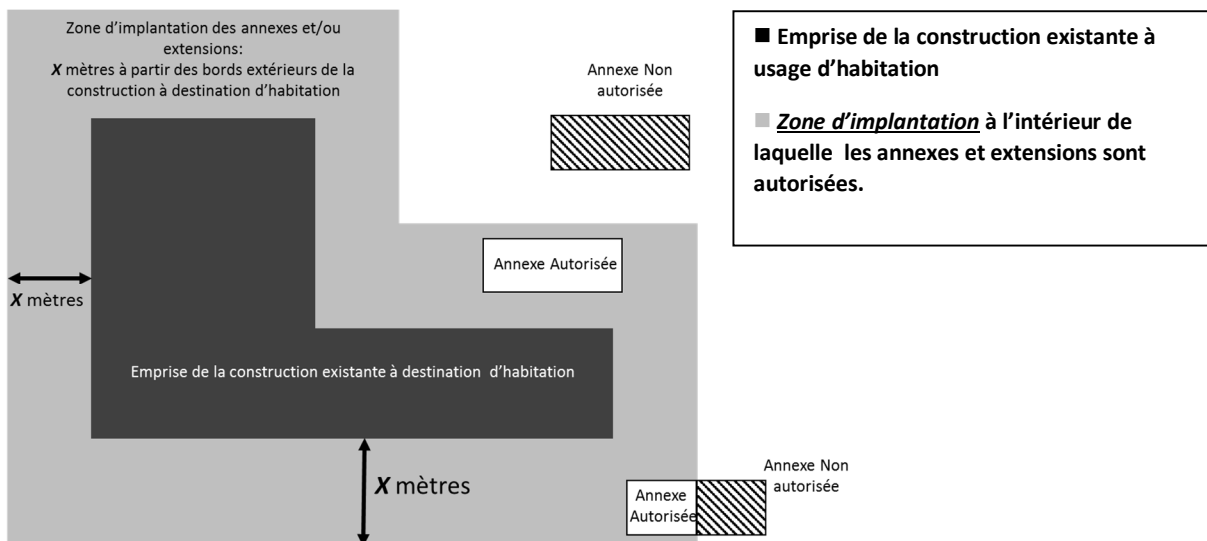
Dans le secteur Nj, secteur du parc public et du jardin botanique du Safranier, seules sont autorisées les occupations et installations d'intérêt collectif suivantes, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Une structure d'accueil d'informations touristiques est autorisée à proximité du parc botanique du Safranier dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.
- Les Circuits rustiques, d'activités physiques Aménagés (CRAPA),
- Les cheminements piétons,
- Les aménagements paysagers,
- Les installations légères d'intérêt collectif,
- Les aires naturelles de jeux ou de loisirs,
- Les aires naturelles de stationnement liées à l'accueil du public,
- Les aménagement et dispositifs liés à la gestion des eaux pluviales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans la zone N et Nco et Ncot :

- Les bâtiments techniques liés aux activités agro sylvo pastorales ;
- Les travaux confortatifs et de mise en sécurité des bâtiments d'habitation ;
- les extensions des constructions existantes **régulièrement édifiées** :
 - ↳ pour les constructions existantes **régulièrement édifiées** à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale inférieure à 100 m², mais supérieure à 40 m², l'extension pourra représenter jusqu'à **40%** de la surface de plancher de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU.
 - ↳ pour les constructions existantes, **régulièrement édifiées**, à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale supérieure à 100m², cette extension se réalisera dans la limite de **30 %** de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; **et** jusqu'à concurrence d'une surface de **250 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise).
 - ↳ et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la continuité du bâti existant.
- Les annexes (garage, pool house, **piscine**...etc.) des constructions existantes, (régulièrement édifiées, à destination d'habitation, d'une surface de plancher initiale de 40 m²), sont autorisés :
 - ↳ Dans la limite de 100 m² d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, **dont maximum 50m² pour le bassin des piscines.**
 - ↳ pour la zone N, dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ; **dans les secteurs Nco et Ncot**, elles devront être édifiées dans une zone implantation s'inscrivant dans un rayon de **15 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation faisant l'objet de l'extension.

- ↳ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.
- ↳ Les annexes doivent être intégralement situées dans la zone d'implantation
- ↳ Schéma concept de la zone d'implantation :



- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (conformément à l'article L111-23 du code de l'urbanisme). La restauration doit permettre le maintien d'un accès au comble pour les chiroptères et la préservation des nids d'Hirondelles. La restauration n'implique nullement le changement de destination.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment ceux identifiés dans les OAP et dans la liste des emplacements réservés.
- L'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et associatif.
- Les bassins de rétention, les noues et autres ouvrages liés à la rétention du ruissellement pluvial.
- Les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée. De même les articles 5 et 9 ne s'appliquent pas pour les ouvrages de distribution électrique.
- Les affouillements et exhaussements du sol : à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole ou forestière telle que définie en annexe ou à la vocation autorisée par le règlement de zone.
- Le projet de changement de destination pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

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

➤ *Accès*

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

➤ *Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques des nouvelles voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de chaussée. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

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

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

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

➤ *Eau potable*

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

En cas d'impossibilité technique et avérée de raccordement au réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N.2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires. Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

➤ *Assainissement*

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

Les installations d'assainissement non collectif, mises en œuvre pour traiter les effluents, dimensionnées pour traiter plus de 20 équivalent/habitants, doivent prendre en compte les contraintes liées à l'application de l'arrêté du 21 juillet 2015 imposant notamment le respect d'une distance minimale de 100 mètres entre les limites de chaque petite unité d'épuration (clôtures des parcelles dédiées) et les bâtiments recevant du public.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

➤ *Eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales doit être effectuée conformément à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales annexé au présent règlement.

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Toutes nouvelles constructions et infrastructures publiques ou privées, et tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme devront mettre en place des mesures compensatoires de l'imperméabilisation créée, en se référant pour son dimensionnement à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe du règlement.

Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de compensation visé à l'alinéa ci-dessus pour toute nouvelle imperméabilisation.

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

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
- soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ **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 d'assainissement collectif, elles ne peuvent pas être assainies par des filières d'assainissement non collectif.

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.

➤ **Citernes**

Les citernes de gaz seront enterrées.

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

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration ;
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ **Réseaux de distribution et d'alimentation**

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

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

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.

➤ **Défense incendie**

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

Article N 5. 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 N 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

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

- 15 mètres par rapport à la limite de l'alignement des Routes Départementales ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie verte Européenne V8 ;
- **30 mètres de l'axe des cours d'eau** identifiés par un trait plein ou pointillé sur une carte IGN Scan 25 récente (voir la carte en annexe du règlement document 4-1-2).
- 10m de l'axe d'écoulement des canaux existants ou à créer et des autres écoulements;

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

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

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

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

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

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives et à au moins **30 mètres** de l'axe des cours d'eau et 10 m des canaux existants ou à créer.

Le maintien d'une bande non aménagée de minimum 30 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges est obligatoire. Cette largeur prend en compte la largeur des chemins ou des ripisylves longeant le cours d'eau, à compléter le cas échéant par une bande enherbée pour atteindre au minimum 10 mètres de large au total.

Dans les secteurs Nco et Ncot : le maintien d'une bande non aménagée d'au moins **30 mètres** de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges est obligatoire. Cette largeur prend en compte la largeur des chemins ou des ripisylves longeant le cours d'eau, à compléter le cas échéant par une bande enherbée pour atteindre au minimum 10 mètres de large au total.

Toutefois sont autorisées :

- Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes, sous condition de la mise en place d'infrastructures ou d'équipements liées à la défendabilité de la reconstruction contre l'objet du sinistre.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Les annexes autorisées à l'article N2 doivent se situer au sein de la zone d'implantation prévue à l'article N2.

Article N 9. Emprise au sol des constructions

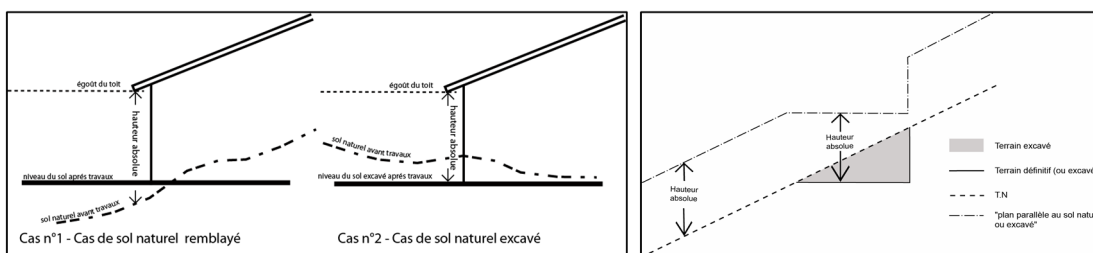
Cet article n'est pas réglementé.

Article N 10. Hauteur maximale 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 naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé. Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

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



➤ **Hauteur maximale autorisée**

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

La hauteur des annexes est limitée à **3,50 mètres**, toiture comprise

Pour les constructions en limite séparative ne bordant pas une voie publique, la hauteur ne peut dépasser **3,50 mètres** (toiture comprise) par rapport au terrain le plus bas.

Ne sont pas soumis à cette règle :

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

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

➤ **Dispositions générales**

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

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

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

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

➤ **Dispositions particulières**

Volume

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

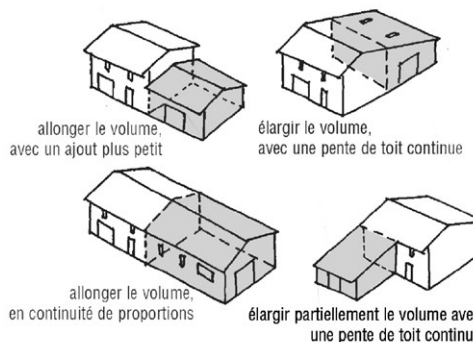
Le volume du bâti doit s'intégrer dans le paysage :

- 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 :



Clôtures

Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés. Les grillages doivent être à maille large ou comporter des passages pour la petite faune qui seront régulièrement installés (maillage de diamètre supérieur à 10 cm et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à 10cm, et/ou présence de passage à faune régulièrement installés) ; Elles doivent, par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement dans le paysage ; Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables ; La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres** ; Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs espèces végétales locales ; Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...) ; Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation ; Les portails seront implantés en recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plateforme des voies.

Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Murs de soutènement

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 limitées à 1m50 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.

Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

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

Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.

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

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

Éclairages

Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile).

Les éclairages à détecteurs sont à privilégier.

L'éclairage émettra une source lumineuse préférentiellement orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 ° maximum** par rapport à la verticale.

L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction.

L'éclairage vers le haut est proscrit (non-diffusion de la lumière vers le haut).

La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est inférieure à 5 mètres.

L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mats à l'écart des bâtiments.

Les sources d'émissions lumineuses (projecteurs, bornes lumineuses,...), si elles ne sont pas situées en façade, ne pourront être implantés que dans un rayon de 5 m autour du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées **en direction** du bâtiment à éclairer.

Les allées et chemins d'accès au bâtiment ne seront éclairés que sur une distance de 10 m à partir du bâtiment.

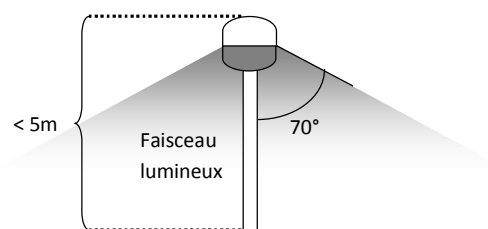
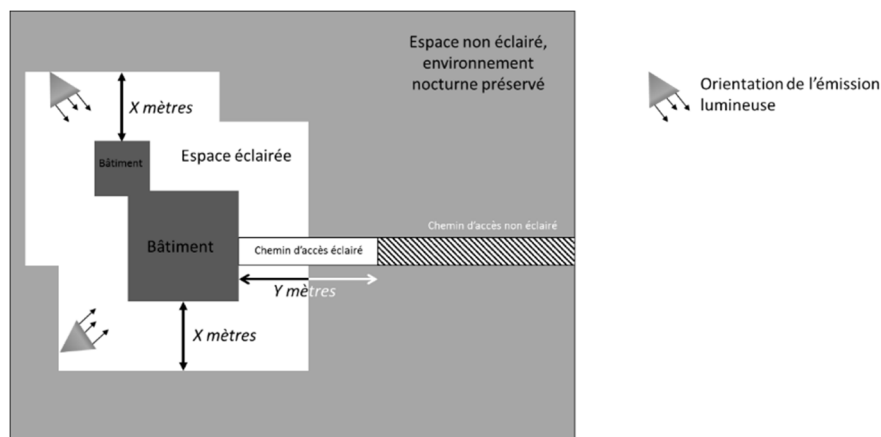


Schéma concept de la zone d'éclairage :**Matériaux et couleurs pour les bâtiments d'habitation, leurs extensions et leurs annexes:**

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 couleurs sombres sont à privilégier dans le grand paysage.

Couleurs et piscine

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.

Toitures

Les toitures végétalisées sont autorisées.

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

La pose de nids artificiels pour les Hirondelles et de systèmes antisalissures de type planchettes sont autorisés.

Inscriptions publicitaires et enseignes

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes, les caissons lumineux et les enseignes « néon » sont interdites.

Une seule enseigne drapeau est autorisée par commerce.

L'enseigne est composée de lettres peintes, de lettres découpées (rétroéclairées si besoin) ou d'un panneau en applique. Le texte de l'enseigne est à centrer par rapport à la devanture.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édififiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

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

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

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

Dispositions générales :

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, et constitutifs des trames vertes sur le territoire, 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.

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

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

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

Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.

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

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

Dispositions particulières aux abords des constructions existantes ou autorisées :

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

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

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

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

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

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

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

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

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage. Il est demandé d'éviter l'utilisation de matériaux non stabilisés sur les voies d'accès aux habitations afin de limiter les déversements de gravillons sur les voies publiques lors des fortes précipitations.

Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

- **Dans les secteurs Nco**, la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité boisés doit être maintenu ou restauré par la conservation de boisements d'au minimum 5 hectares d'un seul tenant relié entre eux par un maillage bocager fonctionnel maintenu ou restauré de type haies, alignements et bosquets d'arbres, sauf impossibilité technique démontrée.
- Le défrichement est déconseillé, si nécessité, le défrichement devra être réalisé entre le 1^{er} septembre et le 31 mars.
- L'entretien et la gestion des espaces boisés est préférentiellement pastorale, et sans pastoralisme, le débroussaillage manuel doit être privilégié. Un calendrier de travaux doit être impérativement respecté afin d'éviter de porter atteinte aux tortues d'Hermann en déplacement : du 15 novembre au 15 mars sous réserve de risques incendie de forêt, en coupant la végétation à environ 30 cm du sol.
- Les opérations d'entretien des arbres et arbustes, haies, bosquets devront être réalisées entre le 1^{er} septembre et le 31 mars afin de ne pas perturber les oiseaux.
- Sauf impossibilités techniques ou liées à la sécurité des personnes et des biens, les boisements matures et sénescents sont conservés

- **Dans les secteurs Ncot** Le défrichement est interdit. Les techniques de débroussaillage utilisées seront non mécaniques. Il est recommandé de gérer les espaces boisés préférentiellement par du pastoralisme. Un calendrier de travaux doit être impérativement respecté afin d'éviter de porter atteinte aux Tortues d'Hermann en déplacement : du 15 novembre au 15 mars et du 1^{er} juillet au 31 Aout sous réserve de risques incendie de forêt, en coupant la végétation à environ 30cm du sol.
- Les opérations d'entretien des arbres et arbustes, haies, bosquets devront être réalisées aux mêmes dates.
- Sauf impossibilités techniques ou liées à la sécurité des personnes et des biens, les boisements matures et sénescents sont conservés.

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

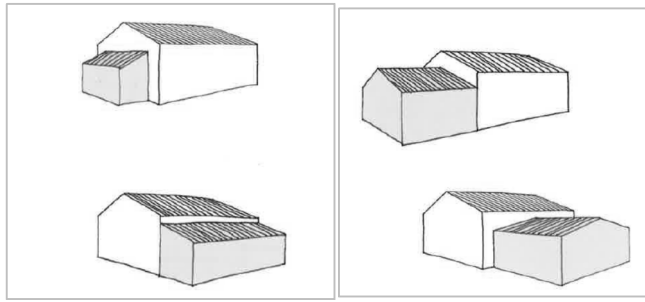
Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est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

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

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

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

Exemples de volumes à privilégier :



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

Non réglementé.

STECAL Ne

Caractère du STECAL

« Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ne est un STECAL de la zone naturelle et forestière (N).

Il représente la délimitation de secteurs ayant vocation à accueillir des activités économiques liées aux loisirs sans hébergement.

**Extraits du rapport de
présentation :**

Il comprend deux secteurs :

STECAL Ne1 : dédié à l'activité ULM.

STECAL Ne2 : dédié à l'activité de loisirs équestres.

Dans le STECAL Ne soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, il est impératif de se reporter aux mesures règlementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales. »

Article 1- STECAL Ne Occupations et utilisations du sol interdites

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

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, toute occupation et utilisation du sol est **interdite en zone d'aléa fort**.

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

Dispositions communes aux STECAL Ne:

Rappel :

Prise en compte des risques liés au pluvial : Dans les secteurs soumis à l'aléa modéré de débordement ou ruissellement pluvial, se référer aux prescriptions édictées dans les dispositions générales : « Titre 1 -article 4 - paragraphe c » du présent règlement.

Prise en compte des risques liés aux incendies : le débroussaillage réglementaire (obligations légales de débroussaillage) est fixé à 100 mètres minimum autour de chaque construction.

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

Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) disponible en mairie.

Sont autorisés :

Les clôtures.

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

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

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

Les aires de stationnement comportant des dispositifs permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

☉ Dans le STECAL Ne1 (ULM)

1°) Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'aménagement de pistes et plate-forme nécessaires à l'activité de planeurs motorisés et ULM.

Sont autorisés, conformément aux orientations définies dans l'OAP du secteur Ne1 :

- Les bureaux, entrepôts et hangars nécessaires à la sécurisation du site, à l'accueil du public, salle de réunion et club-house, à la gestion du matériel et l'exploitation des pistes et plate-forme destinés à l'activité de planeurs motorisés et ULM.
- Les demi-lunes et abris tunnels destinés au stationnement des planeurs motorisés et ULM.

☒ Le principe d'aménagement devra impérativement se conformer aux orientations définies dans l'OAP.

2°) les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus doivent au préalable faire l'objet :

D'un aménagement de voie d'accès de 4 m pour les secours.

D'une installation d'un hydrant normalisé ou d'une réserve d'eau de 120 m3 (fournissant 120 m3 en 2 heures accessibles aux services incendie) accompagnée de l'aménagement d'un accès et d'une aire de retournement.

D'un débroussaillage réglementaire d'au moins 100 mètres autour des constructions.

D'une installation des consignes à afficher et à diffuser aux visiteurs.

✪ **Dans le STECAL Ne2 (loisirs équestres)**

1°) Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les installations nécessaires à l'activité de loisirs sans hébergement du centre équestre : paddock, manège **non couvert**, locaux techniques, bureaux, salle de réunion, club-house, locaux d'accueil, sanitaires, tribunes.

2°) les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus doivent au préalable faire l'objet :

D'un aménagement de voie d'accès de 4 m pour les secours.

D'une installation d'un hydrant normalisé ou d'une réserve d'eau de 120 m3 (fournissant 120 m3 en 2 heures accessibles aux services incendie) accompagnée de l'aménagement d'un accès et d'une aire de retournement.

D'un débroussaillage réglementaire d'au moins 100 mètres autour des constructions.

D'une installation des consignes à afficher et à diffuser aux visiteurs.

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

➤ *Accès*

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

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

➤ *Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de chaussée. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

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

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

➤ *Eau potable*

En STECAL Ne1 : Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité technique et avérée de raccordement au réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires. Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

En STECAL Ne2 : le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est imposé.

➤ *Assainissement*

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

Les installations d'assainissement non collectif, mises en œuvre pour traiter les effluents, dimensionnées pour traiter plus de 20 équivalent/habitants, doivent prendre en compte les contraintes liées à l'application de l'arrêté du 21 juillet 2015 imposant notamment le respect d'une distance minimale de 100 mètres entre les limites de chaque petite unité d'épuration (clôtures des parcelles dédiées) et les bâtiments recevant du public.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

➤ **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être effectuée conformément à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales annexé au présent règlement.

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Toutes nouvelles constructions et infrastructures publiques ou privées, et tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme devront mettre en place des mesures compensatoires de l'imperméabilisation créée, en se référant pour son dimensionnement à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe du règlement.

Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de compensation visé à l'alinéa ci-dessus pour toute nouvelle imperméabilisation.

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

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager :

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
- soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ **Citernes**

Les citernes de gaz seront enterrées.

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

➤ **Réseaux de distribution et d'alimentation**

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

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

➤ **Défense incendie**

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

Article 5- STECAL Ne **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 6- STECAL Ne **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation**

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

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

- **30 mètres de l'axe des cours d'eau** identifiés par un trait plein ou pointillé sur une carte IGN Scan 25 récente (voir carte en annexe du règlement document 4-1-2).
- 10m de l'axe d'écoulement des canaux existants ou à créer et des autres écoulements;

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

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

Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de 4 mètres des limites séparatives.

Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **30 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer.

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

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article 9- STECAL Ne Emprise au sol des constructions

✪ Dans le STECAL Ne1(ULM)

Dans le secteur Ne1 : la surface de plancher est limitée à **650m²** réparties comme suit :

- 300m² pour l'accueil du public, salle de réunion, club-house et bureaux ;
- 350m² pour les hangars d'entretien.

☒ Le principe d'aménagement devra impérativement se conformer aux orientations définies dans l'OAP.

✪ Dans le STECAL Ne2 (Loisirs équestres)

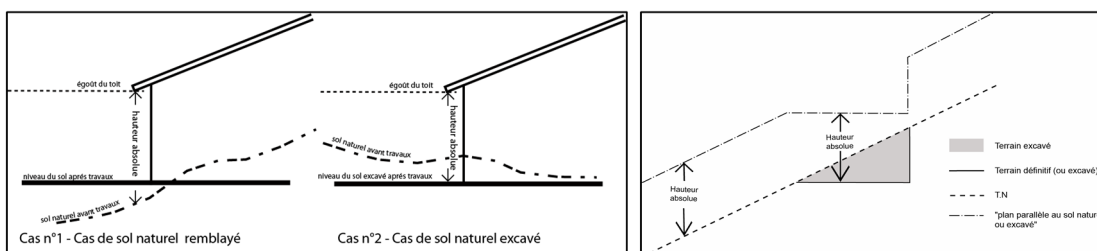
La surface de plancher est limitée à ~~2 000 m²~~ **1 000 m²** pour l'ensemble des constructions et installations nécessaires à l'activité de loisirs équestres. ~~non compris l'emprise du manège (activité agricole), lequel disposera d'une superficie de 3 000 m² de surface de plancher.~~

Article 10- STECAL Ne Hauteur maximale 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 naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé. Ainsi, 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 le STECAL Ne1 (ULM)**

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

⊗ **Dans le STECAL Ne2 (loisirs équestres)**

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **11 mètres**.

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

➤ **Dispositions générales**

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

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

➤ **Dispositions particulières**

Implantation des constructions nouvelles

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Couleur et matériaux

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 teintes utilisées doivent faire références à la palette de couleur consultable en mairie et doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits.

Les couleurs sombres sont à privilégier dans le grand paysage.

Clôtures

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

Les clôtures doivent être constituées par une haie vive composée d'essences locales adaptées au climat et à la région. Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables afin d'assurer la libre circulation des eaux et de la petite faune.

Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc...) sont interdits.

Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Murs de soutènement

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 limitées à 1m50 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.

Inscriptions publicitaires et enseignes

Toute inscription publicitaire ou enseigne doit impérativement faire l'objet d'une intégration paysagère optimale.

Antennes paraboliques

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

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

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

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

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

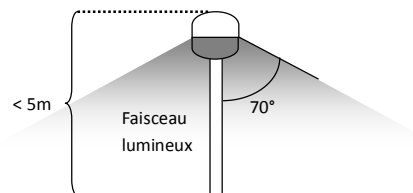
Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc....

Les toitures solaires sont fortement préconisées en cas de grande surface de toiture.

Éclairages

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

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



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

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

Doivent être définies, en fonction du type d'équipement et des besoins y afférent :

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

Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

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

Le descriptif des plantations sera obligatoirement joint à la demande du permis de construire.

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

Une barrière végétale doit être maintenue entre la route départementale et les futures constructions.

Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).

Les espèces allergisantes sont à éviter.

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

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

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

Les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Ces espaces peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.

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

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

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

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

Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

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

Cet article n'est pas réglementé.

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

Cet article n'est pas réglementé.

STECAL Nt

Caractère du STECAL

« Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées « Nt » sont des STECALs de la zone naturelle (N) dédiés aux activités touristiques (hébergement et accueil). »

« Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nt est un STECAL de la zone naturelle et forestière (N).

Il représente la délimitation de secteurs ayant vocation à accueillir des activités économiques avec hébergement touristiques.

Extraits du rapport de présentation :

Il comprend trois secteurs :

STECAL Nt₁ : dédié à l'activité économique du château de Berne. Ce STECAL fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP à respecter.

STECAL Nt₂ : dédié à l'activité d'hébergement touristique insolite du Varon.

STECAL Nt₃ : dédié à l'activité d'hébergement touristique de Font Troussière.

Dans le STECAL Nt soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, il est impératif de se reporter aux mesures règlementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.

»

Article 1- STECAL Nt Occupations et utilisations du sol interdites

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

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, toute occupation et utilisation du sol est **interdite en zone d'aléa fort**.

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

Dispositions communes aux STECAL Nt:

Rappel :

Prise en compte des risques liés au pluvial : Dans les secteurs soumis à l'aléa modéré de débordement ou ruissellement pluvial, se référer aux prescriptions édictées dans les dispositions générales : « Titre 1 -article 4 - paragraphe c » du présent règlement.

Prise en compte des risques liés aux incendies : le débroussaillage réglementaire (obligations légales de débroussaillage) est fixé à 100 mètres minimum autour de chaque construction.

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

Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) disponible en mairie.

Sont autorisés :

Les clôtures.

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

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

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

Les aires de stationnement comportant des dispositifs permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Sont respectivement autorisés :

🗑 Dans le STECAL Nt1 (Berne)

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'hébergement hôtelier et touristique.

Les piscines et locaux techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.

Les constructions nécessaires à l'activité de restauration.

Les constructions et installations liées à l'activité d'œnotourisme (chaix, salle de banquet, espace de vente et de dégustation).

Usine de négoce et d'embouteillage.

Les constructions nécessaires à l'hébergement du personnel hôtelier, commercial et agricole.

Les constructions et hangars nécessaires au stockage du matériel agricole et des véhicules de l'entreprise.

Les locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement du STECAL.

L'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative au STECAL Nt1 du château de Berne précise les vocations pour chaque sous-secteurs du STECAL.

⊕ **Dans le STECAL Nt2 (Varon)**

Une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 30 mètres de part et d'autre de la Florière doit être respectée (prise en compte des risques « chute de blocs » et « éboulement de berges » identifiés dans le Document Communal Synthétique).

1°) Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la limite de 12 structures d'hébergement touristique insolite (8 existants et 4 en projet) et notamment :

- Les habitations légères de loisirs sous forme de cabanes dans les arbres et ne constituant pas d'habitat permanent.
- Les abris semi enterrés adossés à la pente, avec toit végétalisé, de type « maison de hobbit » etc....

Les locaux techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.

Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières, s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel.

2°) les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus doivent au préalable faire l'objet :

D'une remise en état du prolongement de la voie d'accès aux secours.

D'une remise en état sur 4 mètres de large des voies privées desservant chacune des habitations insolites existantes et à créer.

D'une installation d'un hydrant normalisé ou d'une réserve d'eau de 120 m³ (fournissant 120 m³ en 2 heures accessibles aux services incendie) accompagnée de l'aménagement d'un accès et d'une aire de retournement.

D'un débroussaillage réglementaire d'au moins 100 mètres autour des constructions.

D'une installation des consignes à afficher et à diffuser aux visiteurs.

⊕ **Dans le STECAL Nt3 (Font- Troussière)**

1°) Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage d'hébergement touristique, réalisées sous forme de hameau, dans la continuité de l'existant et dans le même style architectural.

Les piscines et locaux techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.

Les constructions nécessaires à l'activité de restauration, d'accueil et des locaux techniques.

2°) les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus doivent au préalable faire l'objet :

D'un accès aux services de secours d'une largeur de 4 mètres avec aire de retournement

D'une installation de réserve d'eau de 120 m³ accompagnée de l'aménagement d'un accès et d'une aire de retournement.

D'un débroussaillage réglementaire d'au moins 100 mètres autour des constructions.

D'une installation des consignes à afficher et à diffuser aux visiteurs.

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

➤ **Accès**

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

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

➤ **Voirie**

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

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

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

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.

Toute création de nouvel accès sur route départementale est interdite.

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

➤ *Eau potable*

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

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur. Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

➤ *Assainissement*

Prioritairement, les constructions, ou installations à destination d'habitation ou abritant des activités, doivent être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

Les installations d'assainissement non collectif, mises en œuvre pour traiter les effluents, dimensionnées pour traiter plus de 20 équivalent/habitants, doivent prendre en compte les contraintes liées à l'application de l'arrêté du 21 juillet 2015 imposant notamment le respect d'une distance minimale de 100 mètres entre les limites de chaque petite unité d'épuration (clôtures des parcelles dédiées) et les bâtiments recevant du public.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

➤ *Eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales doit être effectuée conformément à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales annexé au présent règlement.

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Toutes nouvelles constructions et infrastructures publiques ou privées, et tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme devront mettre en place des mesures compensatoires de l'imperméabilisation créée, en se référant pour son dimensionnement à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe du règlement.

Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de compensation visé à l'alinéa ci-dessus pour toute nouvelle imperméabilisation.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
- soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ **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 d'assainissement collectif, elles ne peuvent pas être assainies par des filières d'assainissement non collectif.

Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.

En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées dans le milieu naturel après neutralisation du chlore.

➤ **Citernes**

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gazoil 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. En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.

Les compteurs extérieurs doivent être placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

➤ **Défense incendie**

Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante ...), conformément aux recommandations du Service départemental d'incendie et de secours du Var

Article 5- STECAL Nt **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 6- STECAL Nt **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation**

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à la limite de l'alignement des Routes Départementales ;
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées ;
- **30 mètres de l'axe des cours d'eau** identifiés par un trait plein ou pointillé sur une carte IGN Scan 25 récente (voir carte en annexes du règlement document 4-1-2).
- 10m de l'axe d'écoulement des canaux existants ou à créer et des autres écoulements;

Une implantation différente peut être admise :

- vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
- dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

Article 7- STECAL Nt **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

- Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **30 mètres de l'axe des cours d'eau** identifiés par un trait plein ou pointillé sur une carte IGN Scan 25 récente (voir carte en annexe du règlement document 4-1-2).
- 10m de l'axe d'écoulement des canaux existants ou à créer et des autres écoulements;

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8- STECAL Nt Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article 9- STECAL Nt Emprise au sol des constructions

✪ Dans le STECAL Nt1 (Berne)

La surface de plancher est limitée à 14 600 m² maximum pour l'ensemble du STECAL Nt1, répartie comme suit :

- 10 800 m² de surface de plancher sont existantes à la date d'approbation du PLU.
- 3 800 m² de surface de plancher sont projetées.

La répartition des surfaces est définie dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du STECAL Nt1 du château de Berne.

✪ Dans le STECAL Nt2 (Varon)

La surface de plancher des constructions existantes et nouvelles est limitée à 380 m² maximum, pour l'ensemble du STECAL Nt2, répartie comme suit :

- 240 m² de surface de plancher sont existantes à la date d'approbation du PLU, correspondant aux **8 hébergements** insolites existants.
- 100 m² de surface de plancher sont projetées, correspondant aux **4 hébergements** insolites à créer (4x25 m²).
- 40 m² pour les locaux techniques.

✪ Dans le STECAL Nt3 (Font Troussière)

La surface de plancher sol est limitée à 2000 m² maximum pour l'ensemble du STECAL Nt3, répartie comme suit :

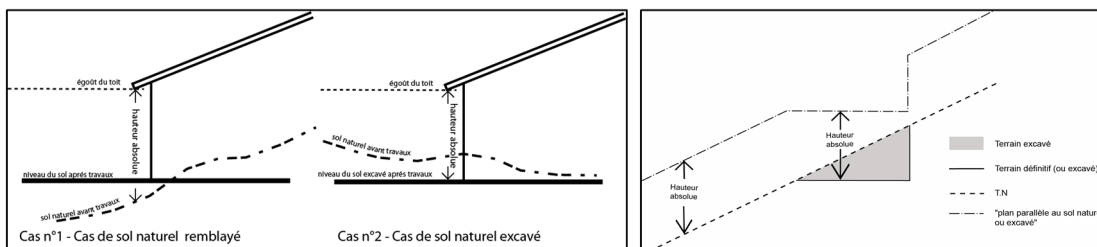
- 1000 m² sont existants à la date d'approbation du PLU.
- 1000 m² sont projetés, dans le prolongement du hameau existant, et suivant le même style architectural.

Article 10- STECAL Nt Hauteur maximale des constructions

➤ *Conditions de mesure de la hauteur autorisée*

Tout point de la construction à l'égoût du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé. Ainsi, 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 le STECAL Nt1 (Berne)

La hauteur à l'égoût du toit ou à l'acrotère, ne peut dépasser 11 mètres pour les nouvelles constructions.

Ne sont pas soumises à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

✪ **Dans le STECAL Nt2 (Varon)** : les habitations légères de loisirs et les abris semi enterrés ne dépasseront pas 2,5 mètres de hauteur. Cette disposition ne s'applique pas pour les cabanes dans les arbres.

✪ **Dans le STECAL Nt3 (Font Troussière)**

La hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut dépasser 7 mètres pour les nouvelles constructions.

Ne sont pas soumises à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

Article 11- STECAL Nt Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

➤ *Dispositions générales*

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

➤ *Dispositions particulières*

Implantation des constructions nouvelles

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Couleur

Les teintes utilisées doivent faire références : à la palette de couleur consultable en mairie ; ou faire référence à l'environnement immédiat : pierre, bois, végétation ...

Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits.

Les couleurs sombres sont à privilégier dans le grand paysage.

Couleurs et piscine

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.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.

Les clôtures doivent être constituées par une haie vive composée d'essences locales adaptées au climat et à la région. Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables afin d'assurer la libre circulation des eaux et de la petite faune.

Les murs pleins sont interdits.

Les murs bahuts d'une hauteur de 50 centimètres (comportant des dispositifs permettant le déplacement de la petite faune et du pluvial) et surmontés d'un grillage sont autorisés.

Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc...) sont interdits.

Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Murs de soutènement

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 limitées à 1m50 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.

Inscriptions publicitaires et enseignes

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes, les caissons lumineux et les enseignes « néon » sont interdites.

Une seule enseigne drapeau est autorisée par commerce.

L'enseigne est composée de lettres peintes, de lettres découpées (rétroéclairées si besoin) ou d'un panneau en applique. Le texte de l'enseigne est à centrer par rapport à la devanture.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Antennes paraboliques

L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont prosrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faitage du toit.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.

Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc....

Éclairages

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).

La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 3 mètres.

Article 12- STECAL Nt Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

Il doit être aménagé au minimum :

- une place de stationnement par emplacement touristique insolite (cabanes dans les arbres, « maisons de Hobbits »...);
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement ou garage par chambre ;
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de restauration.

Le nombre de places dédiées aux visiteurs doit être également prévu dans le projet.
Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
Le descriptif des plantations sera obligatoirement joint à la demande du permis de construire.

Article 13- STECAL Nt Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.
Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
Les espèces allergisantes sont à éviter.
Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).
Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
Aux abords des nouvelles constructions, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.
Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

Article 14- STECAL Nt 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 15- STECAL Nt Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article 16- STECAL Nt Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas réglementé.

STECAL No

Caractère du STECAL

«Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées No est un STECAL de la zone naturelle et forestière (N)

**Extraits du rapport de
présentation :**

Il représente la délimitation du domaine du monastère orthodoxe de St Michel du Var.

Dans le STECAL No soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, il est impératif de se reporter aux mesures réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.»

Article 1- STECAL No Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, toute occupation et utilisation du sol est **interdite en zone d'aléa fort**.

Article 2- STECAL No Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel :

Prise en compte des risques liés au pluvial : Dans les secteurs soumis à l'aléa modéré de débordement ou ruissellement pluvial, se référer aux prescriptions édictées dans les dispositions générales : « Titre 1 -article 4 - paragraphe c » du présent règlement.

Prise en compte des risques liés aux incendies : le débroussaillage réglementaire (obligations légales de débroussaillage) est fixé à 100 mètres minimum autour de chaque construction.

Règle générale : En outre, et conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

1°) Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les équipements accueillant du public et lieux de culte.
L'hébergement hôtelier et monastique : « les ermitages ».
Les constructions nécessaires à l'activité de centre de congrès, de conférences et de séminaires.
Les constructions nécessaires à l'activité de restauration.
Un local dédié au commerce d'icônes et d'artisanat d'art

Les clôtures.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des activités du monastère.
Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
Les aires de stationnement comportant des dispositifs permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières, s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel.

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.

2°) les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus doivent au préalable faire l'objet :

D'un accès aux services de secours d'une largeur de 4 mètres avec aire de retournement.
La voirie périmétrique du site devra être capable d'accueillir les véhicules de lutte contre l'incendie (largeur 4 mètres).
D'un débroussaillage réglementaire d'au moins 100 mètres autour des constructions.
D'une installation des consignes à afficher et à diffuser aux visiteurs.

Article 3- STECAL No Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

➤ Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

➤ Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de passage.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Toute création de nouvel accès sur route départementale est interdite.

Article 4- STECAL No Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

➤ Eau potable

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

➤ Assainissement

Prioritairement, les constructions, ou installations à destination d'habitation ou abritant des activités, doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

Les installations d'assainissement non collectif, mises en œuvre pour traiter les effluents, dimensionnées pour traiter plus de 20 équivalent/habitants, doivent prendre en compte les contraintes liées à l'application de l'arrêté du 21 juillet 2015 imposant notamment le respect d'une distance minimale de 100 mètres entre les limites de chaque petite unité d'épuration (clôtures des parcelles dédiées) et les bâtiments recevant du public.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

➤ Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être effectuée conformément à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales annexé au présent règlement.

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Toutes nouvelles constructions et infrastructures publiques ou privées, et tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme devront mettre en place des mesures compensatoires de l'imperméabilisation créée, en se référant pour son dimensionnement à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe du règlement.

Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de compensation visé à l'alinéa ci-dessus pour toute nouvelle imperméabilisation.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
- soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ *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. En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.

Les compteurs extérieurs doivent être placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

➤ *Défense incendie*

Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante ...), conformément aux recommandations du Service départemental d'incendie et de secours du Var

Article 5- STECAL No **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 6- STECAL No **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation**

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à la limite de l'alignement des Routes Départementales ;
- **30 mètres de l'axe des cours d'eau** identifiés par un trait plein ou pointillé sur une carte IGN Scan 25 récente (voir carte en annexe du règlement document 4-1-2).
- 10m de l'axe d'écoulement des canaux existants ou à créer et des autres écoulements;

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'OAP spécifique au STECAL No doit être respectée ;

Article 7- STECAL No **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

- Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins **30 mètres de l'axe des cours d'eau** identifiés par un trait plein ou pointillé sur une carte IGN Scan 25 récente (voir carte en annexe du règlement document 4-1-2).
- 10m de l'axe d'écoulement des canaux existants ou à créer et des autres écoulements;

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8- STECAL No Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article 9- STECAL No Emprise au sol des constructions

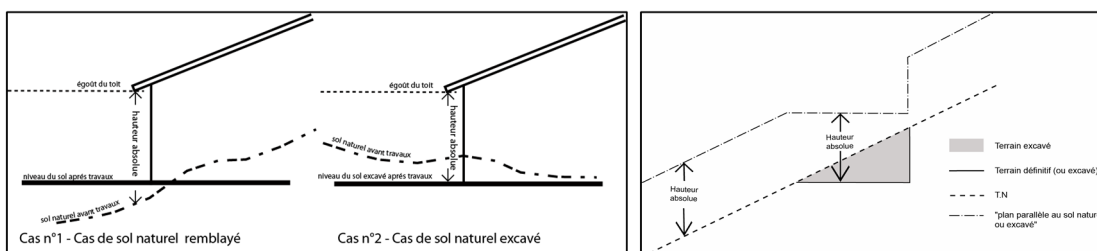
L'emprise au sol est limitée à 3 100 m² maximum pour l'ensemble du STECAL No (constructions existantes et en projet).

Article 10- STECAL No Hauteur maximale des constructions

➤ Conditions de mesure de la hauteur autorisée

Tout point de la construction à l'égoût du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, un plan altimétrique détaillé pourra être exigé. Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

- avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
- après travaux, en cas de sol naturel excavé.



➤ Hauteur maximale autorisée

La hauteur à l'égoût du toit ou à l'acrotère, ne peut dépasser 7 mètres pour les nouvelles constructions.

Ne sont pas soumises à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

Article 11- STECAL No Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

➤ Dispositions générales

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

➤ *Dispositions particulières*

Implantation des constructions nouvelles

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Couleur

Les teintes utilisées doivent faire références :

- à la palette de couleur consultable en mairie ;
- ou faire référence à l'environnement immédiat : pierre, bois, végétation ...
- Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits.
- Les couleurs sombres sont à privilégier dans le grand paysage.

Couleurs et piscine

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.

Clôtures *La hauteur maximale autorisée des clôtures est limitée à 2 mètres.*

Les clôtures doivent être constituées par une haie vive composée d'essences locales adaptées au climat et à la région. Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables afin d'assurer la libre circulation des eaux et de la petite faune.

Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc...) sont interdits.

Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Murs de soutènement

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 limitées à 1m50 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.

Inscriptions publicitaires et enseignes

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes, les caissons lumineux et les enseignes « néon » sont interdites.

Une seule enseigne drapeau est autorisée par commerce.

L'enseigne est composée de lettres peintes, de lettres découpées (rétroéclairées si besoin) ou d'un panneau en applique. Le texte de l'enseigne est à centrer par rapport à la devanture.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade.

Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Antennes paraboliques

L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faitage du toit.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.

Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc....

Éclairages

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).

La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 3 mètres.

Article 12- STECAL No Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, doivent correspondre aux besoins des constructions et installations existantes et nouvelles.

Le nombre de places dédiées aux visiteurs doit être également prévu dans le projet.

Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

Le descriptif des plantations sera obligatoirement joint à la demande du permis de construire.

Article 13- STECAL No Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).

Les espèces allergisantes sont à éviter.

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

Aux abords des nouvelles constructions, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

Article 14- STECAL No **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 15- STECAL No **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Cet article n'est pas réglementé.

Article 16- STECAL No **Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Cet article n'est pas réglementé.

STECAL Nx

Caractère du STECAL

«Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nx est un STECAL de la zone naturelle et forestière (N)

Il représente la délimitation de la zone de protection de richesse économique réservée à l'exploitation de carrières et à ses activités connexes.

Extraits du rapport de présentation :

Dans le STECAL Nx soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, il est impératif de se reporter aux mesures réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.»

Article 1- STECAL Nx Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, toute occupation et utilisation du sol est **interdite en zone d'aléa fort**.

Article 2- STECAL Nx Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel :

Prise en compte des risques liés au pluvial : Dans les secteurs soumis à l'aléa modéré de débordement ou ruissellement pluvial, se référer aux prescriptions édictées dans les dispositions générales : « Titre 1 -article 4 - paragraphe c » du présent règlement.

Prise en compte des risques liés aux incendies : le débroussaillage règlementaire (obligations légales de débroussaillage) est fixé à 100 mètres minimum autour de chaque construction.

Règle générale : En outre, et conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les carrières ;

Les installations classées fixes ou mobiles nécessaires à l'exploitation ;

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;

Les installations classées afférentes aux activités de carrière, de traitement et utilisation des granulats (centrales à béton, centrales d'enrobage...), de remise en état du site, de compostage, de stockage et de recyclage de matériaux inertes ;

Les bâtiments strictement réservés aux activités citées précédemment (locaux techniques, gardiennage, bureaux,...).

Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de **30 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau** est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 3- STECAL Nx Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

➤ **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

➤ **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de chaussée. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes. 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. Toute création de nouvel accès sur route départementale est interdite.

Article 4- STECAL Nx Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau, l'alimentation peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant. Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

➤ Assainissement

Prioritairement, les constructions, ou installations à destination d'habitation ou abritant des activités, doivent être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

➤ Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être effectuée conformément à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales annexé au présent règlement.

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescription de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Toutes nouvelles constructions et infrastructures publiques ou privées, et tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme devront mettre en place des mesures compensatoires de l'imperméabilisation créée, en se référant pour son dimensionnement à la notice du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe du règlement.

Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de compensation visé à l'alinéa ci-dessus pour toute nouvelle imperméabilisation.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique. Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrer dans l'environnement paysager

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
- soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ *Défense incendie*

Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante ...), conformément aux recommandations du Service départemental d'incendie et de secours du Var

Article 5- STECAL Nx **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 6- STECAL Nx **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation**

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales ; Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de **30 mètres** de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7- STECAL Nx **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives. Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de **30 mètres** de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8- STECAL Nx **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cet article n'est pas réglementé.

Article 9- STECAL Nx **Emprise au sol des constructions**

Cet article n'est pas réglementé.

Article 10- STECAL Nx **Hauteur maximale des constructions**

Cet article n'est pas réglementé.

Article 11- STECAL Nx **Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

En aucun cas les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Les couleurs sombres sont à privilégier dans le grand paysage

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 limitées à 1m50 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.

Les clôtures doivent respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres** ;
- Les clôtures constituées d'un grillage doublé de haies vives sont autorisées.
- Les murs pleins sont interdits.
- Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Article 12- STECAL Nx Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, sera réalisé en dehors des voies publiques.

Article 13- STECAL Nx Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Durant l'exploitation, tout espace libéré sera :

- Remis en état ;
- Amendé -si nécessaire et utile- en matière organique ;
- Et, sauf destination agricole, boisé par des espèces de haute tige ou aménagé en milieux ouverts dans les meilleures conditions possibles pour favoriser une recolonisation naturelle optimale.

Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).

Les espèces allergisantes sont à éviter.

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont prosrites (cf. liste en annexe au règlement).

Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

Article 14- STECAL Nx 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 15- STECAL Nx Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article 16- STECAL Nx Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas réglementé.

*