Règlement

Document n°3

Règlement

Carcès

PLU

Modification n°2



Élaboration du PLU approuvée le 26/01/2011
Déclaration de Projet n°1 approuvée le 20/04/2014
Modification n°1 de Droit Commun approuvée le 07/02/2017

Modification n°2 de Droit Commun approuvée le 09/10/2024

begeat
les solutions d'aménagement...
AMENAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DEVELOPPEMENT
www.begeat.fr
131 Place de la Liberté
83000 Toulon
Tél : 04 94 93 58 17
Mail: contact@begeat.fr

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales 3

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines 11

Zone Ua 12
Zone 1Ua 19
Zone Ub 25
Zone Uc 32
Zone Ue 39
Zone Ulcg 45
Zone Up 51
Zone Usp 56
Zone Ut 62

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser 69

Zones AUh 70
Zone AUe 77

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles 84

Zone A 85

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières 93

Zone N 94
Zone Nh 99
Zone Nr 105
Zone Nt 107

Titre 6 : Annexes au règlement 113

Annexes n° 1 : Hameaux et bastides de patrimoine à préserver au titre des articles L.123-1-5 et/ou L.111-3 du code de l'Urbanisme 114
Annexes n° 2 : Éléments du patrimoine architectural recensés au titre du L.123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme 130
Annexes n° 3 : Doctrine MISEN 132
Annexes n° 4 : Critères de définition de l'exploitation agricole 154
Annexes n° 5 : Arrêté préfectoral – EBC 157
Annexes n° 6 : Arrêté préfectoral – Débroussaillement 159
Annexes n° 7 : Palette chromatique & charte architecturale centre ancien 166
Annexes n° 8 : Compléments à la palette chromatique : nuances autorisées / interdites 189
Annexes n° 9 : Lexique 190
Définitions supplémentaires 196

Titre 1 : Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application territoriale du plan

- Le présent règlement de PLU s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Carcès.

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) 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 ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « documents graphiques » (plans) ainsi que le « rapport de présentation », le « PADD » et les « OPA » qui comportent toutes les explications et justifications utiles.

Article 3 : Structure du règlement

- Le règlement comprend 6 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)
  - Titre 6 : Les annexes

- 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 4 : Division du territoire en zones et documents graphiques

- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N). Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs.
- Chaque zone, chaque secteur, avec ou sans indices de risques, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage.
  - Les documents graphiques du règlement peuvent également comporter diverses indications graphiques additionnelles (cf. ci-après).

▣ Des 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 L130-1, et autres législations et réglementations en vigueur les concernant, sont désignés par le PLU comme espaces boisés à conserver ou à créer et sont repérés sur les documents graphiques par les symboles définis en légende.
- 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 12 novembre 2014 relatif au débroussaillement *(cf. annexes au règlement)*.

▣ Des plantations à réaliser

- Les espaces indiqués comme plantations à réaliser qui sont reportés aux documents graphiques du règlement, doivent être plantés et il ne peut y être réalisé aucune construction à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.

▣ Des Emplacements Réservés (ER)

- Les Emplacements Réservés sont repérés sur les plans 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. (cf. document « Annexes Générales, Liste des emplacements réservés »).
  - 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 mentionnés aux articles L230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

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

  « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, 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 leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. ».

◈ Prescriptions de nature à assurer la préservation du patrimoine identifié

⌖ *Cf. annexe n°2 au règlement.*

▣ Un linéaire de diversité commerciale

⌖ *Cf. article 2 de la zone Ua.*

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 aux articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que : des codes Civil, Rural, Forestier, de l'Environnement, de la Santé Publique, de la Construction et de l'Habitation, le Règlement Sanitaire Départemental, etc.

Article 6 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

- Conformément à l'article L126.1 et R123-14 du code de l'urbanisme, les SUP sont identifiées aux Documents graphiques du règlement et listées au sein des Annexes Générales.

Article 7 : 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)*.

Article 8 : Protection du patrimoine archéologique

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

  DRAC de Provence Alpes Côtes d'Azur, Service Régional de l'Archéologie,

  23 boulevard du Roi René – 13 617 AIX EN PROVENCE.

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

Article 9 : Secteurs soumis au Droit de Préemption Urbain (DPU)

- Régit par les articles L211-1 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.

Article 10 : Equipements d'intérêt collectif ou services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général

- Les équipements d'intérêt collectif ou services publics, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sont autorisés dans toutes les zones du PLU nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, et dans la mesure où ils bénéficient d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.
  - Ces équipements sont autorisés en zone A et N dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité sont autorisées dans les différentes zones du PLU.
- Ces équipements d'intérêt collectif ou services publics, et ouvrages techniques d'intérêt général (pylônes, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de postes électrique), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 14 de chacune de ces zones.

Article 11 : Débroussaillement

- La réglementation sur le débroussaillement obligatoire prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
  - Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et maintien en état débroussaillé en *(cf. annexes au présent règlement)*.

Article 12 : Défrichements

> *« Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'Etat boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire d'un boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »*

- Ils sont soumis à autorisation. Dans les espaces boisés classés, les défrichements sont interdits.
- Le défrichement indirect :
  - ce sont les faits assimilés au défrichement notamment :
    - ✓ la coupe à blanc étoc (au ras de la souche)
    - ✓ exploitation abusive suivie de pacage et de la destruction du bois.
- Procédure :
  - La demande doit être adressée à la Préfecture (cf. art. R311-1 du code forestier, pour les documents nécessaires).
  - Il y a nécessité d'une étude d'impact pour les défrichements d'une superficie supérieure ou égale à 25 hectares d'un seul tenant.
  - La notice d'impact de défrichement est nécessaire pour les opérations strictement inférieures à 25 hectares d'un seul tenant.

Article 13 : Autorisations d'urbanisme

- Les articles R421-1 et suivants du code de l'urbanisme précisent la liste des travaux soumis à Déclaration Préalable (DP), à Permis de Construire (PC), a Permis d'Aménager (PA), ou encore dispensés de toute formalité.
  - L'édification de clôtures est subordonnée à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal.
  - Toutes les piscines en dur doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie afin de vérifier le respect des règles d'implantation des constructions.
  - Les abris de jardin de plus de 5 m² doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
  - Les ravalements de façades peuvent être soumis à déclaration préalable.
  - Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir.
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 12 novembre 2014 relatif au débroussaillement (cf. annexes du règlement).
  - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.
  - Sont soumis à permis de construire (PC) les travaux suivants, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (article R421-14) :
    - ✓ En zones A et N : Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20m². En deçà (entre 5 m² et 20 m²) les travaux sont soumis à Déclaration Préalable.
    - ✓ En zones U et 1AU : Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40 m². En deçà (entre 5 m² 40 m²) les travaux sont soumis à Déclaration Préalable.
    - ✓ Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination. Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

- ✓ Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière (travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale).
- ✓ Hors bâtiments agricoles, le recours à un architecte est obligatoire pour toutes constructions dont la surface de plancher est supérieure à 150 m², en application de l'article L431-2, L431-3 et R431-1 à R431-3 du code de l'urbanisme.

- Conformément à l'article R421-5 du code de l'urbanisme, sont dispensées de toute formalité, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Article 14 : Motifs de prescriptions spéciales

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

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

Article 15 : 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. 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- En application de l'article L152-4 du code de l'urbanisme, la commune peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :
  - La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
  - La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
  - Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

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.

Article 17 : Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre

- Application de l'article L123-5 du code de l'urbanisme qui dispose :

  « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. »

Article 18 : Reconstruction à l'identique

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

  « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Article 19 : Règlements des lotissements

- En application de l'article L442-9 du code de l'urbanisme :

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

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

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

  Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L111-5-4.

  Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

  La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

  La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L442-10. »

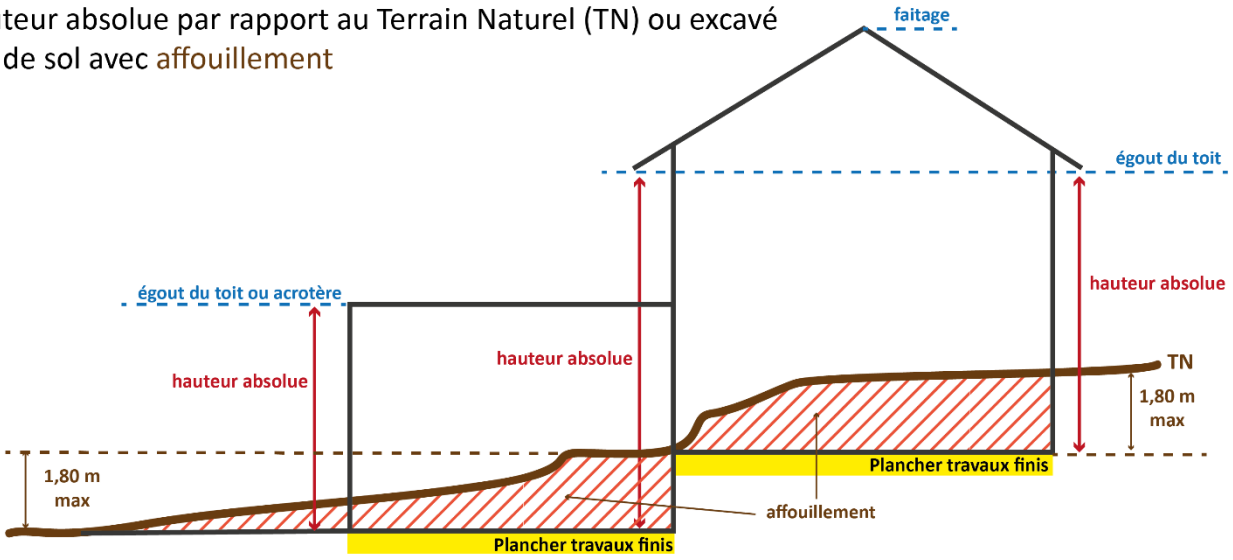
Article 20 : Hauteur des constructions

▣ Condition de mesure

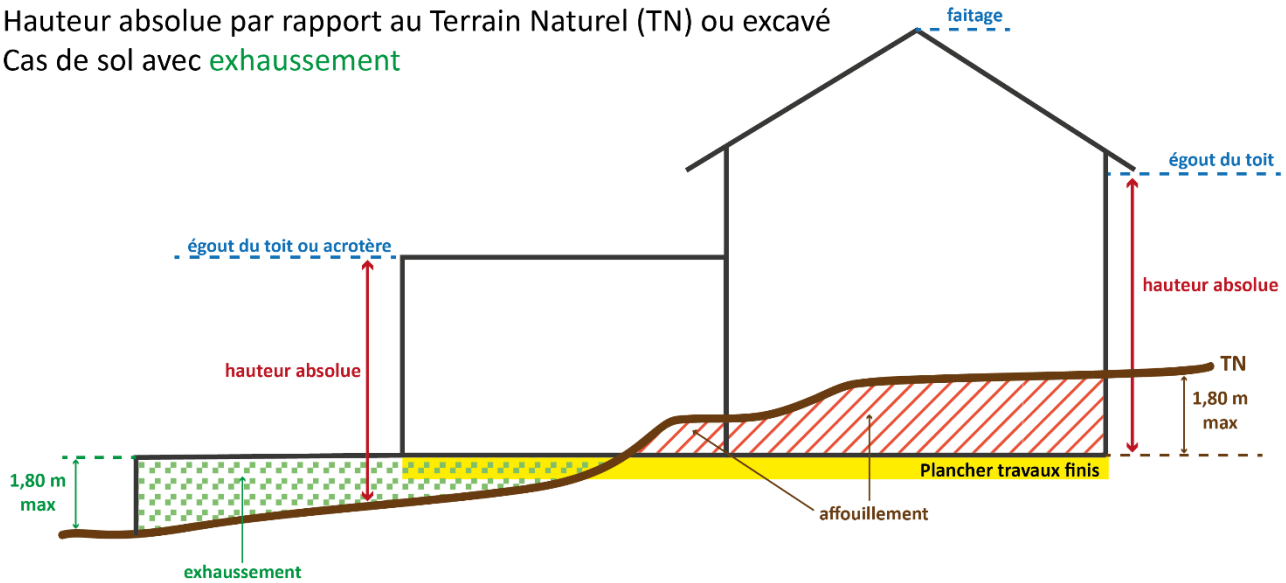
- La côte de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le terrain naturel ou excavé et l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).
  - Le plancher travaux finis fini doit figurer sur les coupes de façade afin de permettre la délivrance de la conformité.

Mesure de la hauteur absolue pour les terrains en pente

Hauteur absolue par rapport au Terrain Naturel (TN) ou excavé
Cas de sol avec affouillement

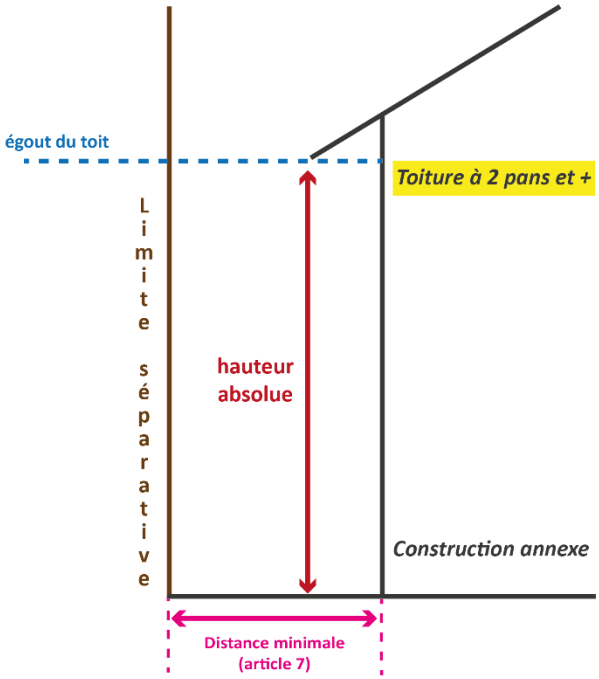


Hauteur absolue par rapport au Terrain Naturel (TN) ou excavé
Cas de sol avec exhaussement

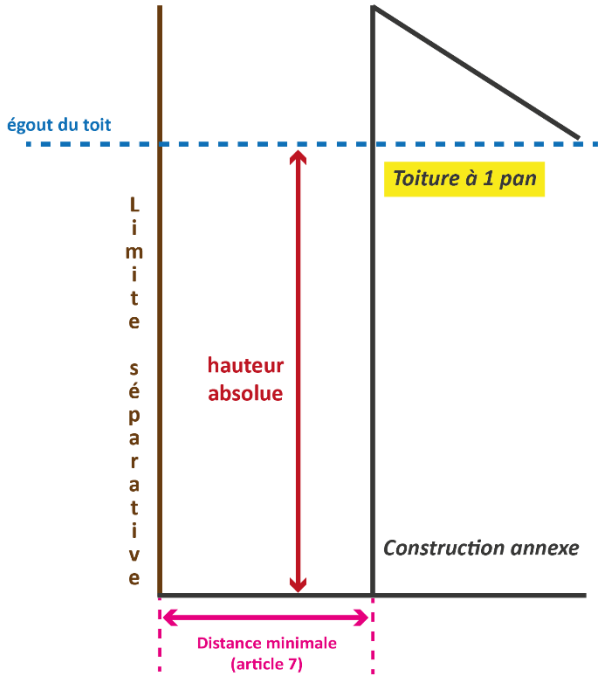


◈ Conditions de mesure pour les annexes par rapport à la limite séparative

Hauteur absolue par rapport à la limite séparative



Hauteur absolue par rapport à la limite séparative



Article 21 : Définitions - lexique

- Le lexique national de l'urbanisme est porté aux annexes au règlement. Il est largement abondé par des définitions complémentaires auxquelles il convient de se reporter, notamment lorsque le règlement le précise, en effectuant un renvoi dans le corps de l'article correspondant.

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone Ua

Le village et ses espaces résiduels

Caractère de la zone

La zone Ua couvre le village et ses espaces résiduels articulée autour du boulevard Georges Clémenceau et de la rue maréchal Foch. C'est une zone urbaine homogène et dense destinée principalement à accueillir l'habitat, les équipements et services liés à la vocation résidentielle.
Elle se définit par une trame urbaine en ordre continu et alignée sur les voies et emprises existantes.
Il convient de renforcer son caractère central.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Ua.2, sont interdits :
  - les parcs d'attraction permanents ;
  - les dépôts de véhicules ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains de camping ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les parcs résidentiels de loisirs ;
  - les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc.) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier, sous réserve d'une autorisation écrite pour une durée de 6 mois et renouvelable 1 fois ;
  - les carrières ;
  - les locaux et constructions à usage industriel ;
  - les entrepôts commerciaux.

Article Ua.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Admis à conditions particulières :
  - Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article UA. 1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
  - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone et dans la limite de 1,80 m pour les travaux d'adaptation du sol aux constructions. Cette limite ne s'applique pas aux parcs de stationnement enterrés.
  - Dans le linéaire de diversité commerciale identifié au plan de zonage, les locaux à destination d'artisanat, de commerce de détail, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureaux, ne peuvent changer de destination : leur destination économique sera conservée.
    - ✓ Il est précisé que cette identification ne concerne que les rez-de-chaussée.
    - ✓ Les garages peuvent changer de destination, si celle-ci est à vocation professionnelle d'artisanat, de commerce, ou de services.
      - → En dehors de ces cas, la modification de l'aspect extérieur des garages et remises à usage de garage n'est pas autorisée.
  - Pour tout projet d'au moins 12 logements, est obligatoire la réalisation de logements sociaux (au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation) devant représenter au moins 25% de la surface de plancher totale ;
    - ✓ sont visés les logements locatifs de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social), PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) ; et les logements en accession à la propriété de type PSLA (Prêt Social Location-Accession), BRS (Bail Réel Solidaire).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

▣ Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

▣ Voirie

- Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article Ua.4 : Conditions de desserte par les réseaux

▣ Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.
Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

▣ Assainissement

◈ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire.
- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.
- Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une préépuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

◈ Eaux pluviales

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.
- Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

◈ Eaux de piscine

- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées en application de l'article R1331-2 du code de la santé publique. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.
  - Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

▣ Electricité et téléphone

- Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.
- En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faîte par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article Ua.5 : Superficie minimale des terrains

- Non applicable.

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

- Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies ou des emprises publiques existantes ou à créer.
- Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les voies et emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

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

- 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.
- Les annexes peuvent s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.
  - Sauf pour les piscines qui doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Quelle que soit la parcelle, la distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

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

- Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit inférieure ou égale à 4 mètres.

Article Ua.9 : Emprise au sol

- Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière. Il est limité à 12 m² d'emprise au sol ; le cas échéant cette surface est à ajouter en supplément à la surface ou au pourcentage d'emprise au sol autorisé.

Article Ua.10 : Hauteur maximale des constructions

✋ *Cf. conditions de mesures en dispositions générales.*

- La hauteur des constructions doit respecter la hauteur des constructions immédiatement voisines à un niveau près sans dépasser 12 mètres.
  - La hauteur des annexes est limitée à 3,20 mètres à l'égout, par rapport au terrain naturel ou excavé.
- Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation d'une construction, une hauteur identique à celle existante est autorisée.

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

▣ Dispositions générales

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

▣ Volumétrie

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette. Pour respecter la volumétrie traditionnelle, les constructions devront afficher un rythme vertical affirmé.

▣ Façade

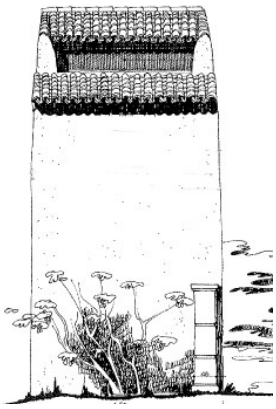
- Les façades seront en harmonie avec la gamme de la palette chromatique annexée au règlement.
- Les bâtiments annexes doivent être traités de manière semblable aux matériaux des bâtiments principaux, à l'exception des abris de jardin de moins de 12 m² pour lesquels le bois et l'aluminium peuvent être envisagés.
- Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.
- Est autorisée la surépaisseur de la façade de 20 cm maximum issue de la mise en œuvre d'une isolation en saillie à partir du 1er étage avec mise en place d'une corniche, côté rue.
  - Côté jardin, aucune obligation de dimension.

▣ Couvertures

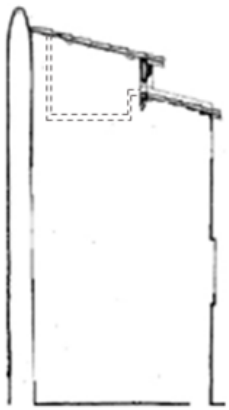
- Les toitures peuvent comporter un, deux, trois ou quatre pans.
- Les couvertures seront en tuiles "canal" dont le ton doit s'harmoniser avec la couleur des tuiles vieillies.
- Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.
- Dans le cas d'une extension, la couverture doit être réalisée avec les même tuiles que la construction existante.
- La pente des toitures devra être inférieure ou égale à 30%.
- Les pignons seront disposés de préférence perpendiculairement aux courbes de niveaux et aux voies publiques principales.

◈ <u>Séchoirs / sèches Figues</u>

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



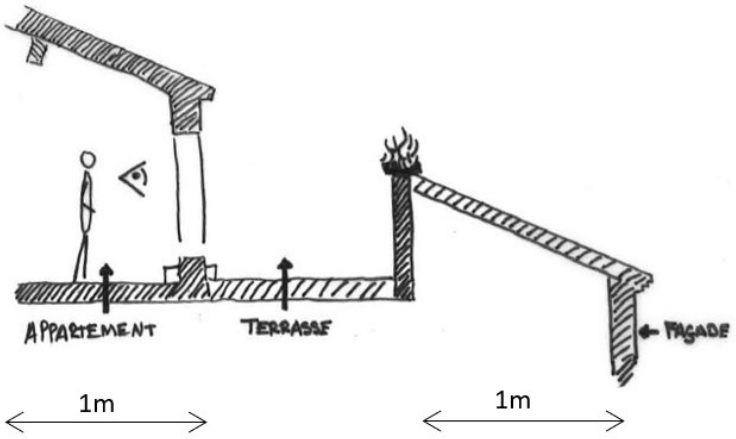
Coupe façade



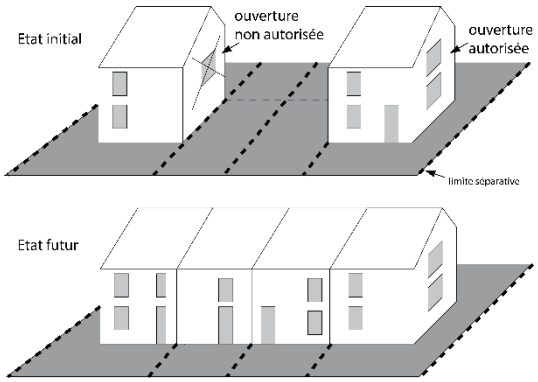
Coupe en travers

◈ Tropéziennes / Souleillados

- Sont autorisés les « tropéziennes / souleillados » pour favoriser l'ensoleillement, notamment dans les bâtiments anciens et pour inciter à la réhabilitation. Ces souleillados sont autorisés s'ils sont inclus dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage. La surface ouverte dans la toiture ne concernera pas plus de 20% de la surface du versant de toiture concerné. Les Souleillados doivent être à minimum 1 m des limites séparatives. Les éléments de superstructure y sont interdits. *(cf. schéma ci-contre)*.



▣ Ouvertures



- Afin de favoriser la mitoyenneté, les ouvertures (telles que portes et fenêtres) ne doivent pas empêcher l'adossement ou l'accolement des constructions *(cf. schéma)*.
- La forme des linteaux des portes et fenêtres doit respecter le style ancien.
- Les portes et encadrements de portes recensés dans le rapport de présentation devront être préservés.
- Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou pleins, sans écharpe.
- Les portes de garage sont pleines. Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.
- Les balcons et coursives sur le 1er niveau sont interdit lorsqu'ils donnent sur la rue mais ils sont autorisés quand ils sont orientés vers le fond de parcelle.
- Pour les balcons, coursives, terrasses comportant un muret, sa hauteur maximale est de 2 m.
- Exception faite des locaux à destination de commerce, de bureaux, ou d'artisanat en rez-de-chaussée, la hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur. Elle doit également se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes.

▣ Panneaux photovoltaïques

- Les tuiles solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture et à condition de présenter la même teinte que celle des tuiles avoisinantes.
  - Pour rappel, en application de l'article R111-27 du code de l'urbanisme : « 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. »

▣ 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 : les blocs extérieurs doivent être encastrés dans le mur et dissimulés derrière des dispositifs architecturaux (en imposte ou en allège) afin d'être invisibles depuis les espaces publics.
  - Exemples de dissimulation des appareils de climatisation visibles depuis l'espace public
  -





- Dans les copropriétés verticales (immeubles), leur implantation dans les combles est recommandée.

▣ Paraboles et antennes

- Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les garde-corps des balcons et terrasses.

▣ Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit par une haie ;
  - soit par un mur plein ;
  - soit par un mur bahut de minimum 0,20 mètre et de maximum 0,80 mètre réhaussé :
    - ✓ d'une grille métallique ou de lames occultantes ;
    - ✓ d'un grillage ;
    - ✓ d'une haie ;
  - soit, en bordure d'une ripisylve, par une haie doublée ou non d'un grillage permettant la transparence hydraulique ;
  - soit, dans le cas d'une clôture sur un mur de soutènement supérieur ou égal à 2 m, d'un grillage et/ou d'une haie.
  - La clôture entre deux fonds privés peut-être dispensée d'un mur bahut.
- La hauteur totale de la clôture est inférieure ou égale à 1,80 m.
- La couleur des matériaux doit être en harmonie avec la gamme de la palette annexée au règlement.
- Les matériaux des murs bahut doivent être semblables aux matériaux de la construction principale ou en pierres sèches.
- Sont interdits tous types de brises vues, sauf entre deux fonds privés.
- Dans tous les cas, la clôture ne doit pas constituer une gêne pour la visibilité des véhicules.
- Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

▣ Portails et portes

- La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

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

▣ Modalités d'application

- Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons). La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.
- Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.
- Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :
  - à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
  - à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

▣ Les besoins minimum à prendre en compte sont

- habitation : 1 place par logement ;
  - il doit être réservé 1 place aux visiteurs à partir de 3 logements.
- bureaux, services, commerces, artisanat : une place pour 25 m² de surface de plancher ;
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 25 m² de salle de restaurant ;
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus: une place de stationnement pour 4 personnes.
- Pour les extensions des bâtiments existants ou le changement d'affectation, le nombre de places à créer est calculé à partir du nombre de logements créés conformément aux besoins minimum à prendre en compte.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

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

- Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
- Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur de la végétation naturelle locale doivent être assurés en priorité, en tant que base de plantation prépondérante.
- Les espaces extérieurs privés (allées, espaces minéraux) devront être le moins possible imperméabilisés.
- Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.
- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L2537.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place partout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques
- Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôture végétalisée, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation et extension d'habitation, voisines d'une parcelle classés en zone Agricole (A et ses secteurs au PLU), qu'elle soit cultivée ou non. Ces espaces tampons seront implantés en limites séparatives et fonds de parcelle. Ils figureront sur les plans des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua.14 : coefficient d'occupation du sol

- Non applicable.

Zone 1Ua

Partie médiévale du village

Caractère de la zone

La zone 1Ua correspondant à la partie médiévale du village d'une grande qualité patrimoniale qu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur.
Les aménagements et les installations autorisés dans cette zone devront respecter le caractère architectural et la forme urbaine patrimoniale.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1Ua.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article 1Ua.2, sont interdits:
  - les parcs d'attraction permanents ;
  - les dépôts de véhicules ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains de camping ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les parcs résidentiels de loisirs ;
  - les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc.) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier sous réserve d'une autorisation écrite pour une durée de 6 mois et renouvelable 1 fois ;
  - les carrières ;
  - les locaux et constructions à usage industriel ;
  - les entrepôts commerciaux.

Article 1Ua.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Admis à conditions particulières :
  - Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article 1UA.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.
  - Les constructions nouvelles sont autorisées uniquement si elles s'inscrivent dans le cadre d'un îlot complet.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
  - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone et dans la limite de 1,80 m pour les travaux d'adaptation du sol aux constructions. Cette limite ne s'applique pas aux parcs de stationnement enterrés.
  - La modification de l'aspect extérieur des garages et remises à usage de garage n'est pas autorisée.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

▣ Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

▣ Voirie

- Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Cependant la forme urbaine de la cité médiévale et le tracé originel des voies devront être protéger. Les aménagements devront s'adapter à la configuration du lieu.

Article 1Ua.4 : Conditions de desserte par les réseaux

▣ Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.
- Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

▣ Assainissement

◈ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire.
- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.
- Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une préépuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

◈ Eaux pluviales

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.
- Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

◈ Eaux de piscine

- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées en application de l'article R1331-2 du code de la santé publique. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.
  - Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

▣ Électricité et téléphone

- Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.
- En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faîte par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article 1Ua.5 : Superficie minimale des terrains

- Non applicable.

Article 1Ua.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

- Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou dans le prolongement du nu des façades existantes.
- Toutefois, dans le cas d'une reconstruction d'un immeuble, est considéré comme alignement obligatoire, le nu du mur des bâtiments existants quelle que soit leur position par rapport aux voies et emprises publiques.

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

- Les constructions doivent s'implanter d'une limite latérale à l'autre.
  - Sauf pour les piscines qui doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Dans le cas d'une reconstruction d'un immeuble, est considérée comme obligatoire, l'implantation des bâtiments existants quelle que soit leur position par rapport aux limites séparatives.

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

- Les constructions distinctes doivent être accolées.
- Toutefois, dans le cas d'une reconstruction d'un immeuble, est considérée comme obligatoire, l'implantation des bâtiments existants quelle que soit leur position les uns par rapport aux autres.

Article 1Ua.9 : Emprise au sol

- L'aménagement des constructions existantes doit se faire dans le respect des anciennes emprises.
- Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière. Il est limité à 12 m² d'emprise au sol ; le cas échéant cette surface est à ajouter en supplément à la surface ou au pourcentage d'emprise au sol autorisé.

Article 1Ua.10 : Hauteur maximale des constructions

✋ *Cf. conditions de mesures en dispositions générales.*

- La hauteur des constructions doit respecter la hauteur des constructions immédiatement voisines à un niveau près sans dépasser 12 mètres.
- Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation d'une construction, une hauteur identique à celle existante est autorisée.

Article 1Ua.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

▣ Dispositions générales

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

▣ Volumétrie

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette. Pour respecter la volumétrie traditionnelle, les constructions devront afficher un rythme vertical affirmé.

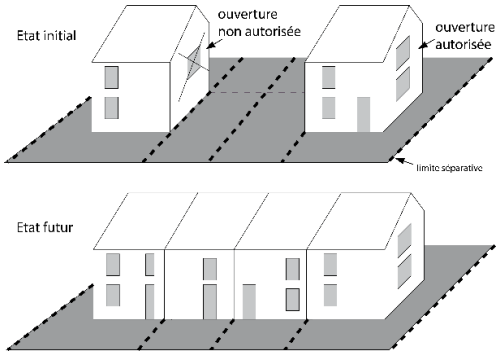
▣ Façade

- Les façades doivent être réalisées comme indiquées dans la palette chromatique annexée au règlement.
- Les bâtiments annexes doivent être traités de manière semblable aux matériaux des bâtiments principaux, à l'exception des abris de jardin de moins de 12 m² pour lesquels le bois et l'aluminium peuvent être envisagés.
- Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.
- Est autorisée la surépaisseur de la façade de 20 cm maximum issue de la mise en œuvre d'une isolation en saillie à partir du 1er étage avec mise en place d'une corniche, côté rue.
  - Côté jardin, aucune obligation de dimension.

▣ Couvertures

- Les toitures peuvent comporter un, deux, trois ou quatre pans.
- Les couvertures seront en tuiles "canal" dont le ton doit s'harmoniser avec la couleur des tuiles vieillies.
- Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.
- Dans le cas d'une extension, la couverture doit être réalisée avec les même tuiles que la construction existante.
- Les couvertures terrasses sont interdites.
- La pente des toitures devra être inférieure ou égale à 30%.
- Sont interdits : les toitures de type tropézien.

▣ Ouvertures



- Afin de favoriser la mitoyenneté, les ouvertures (telles que portes et fenêtres) ne doivent pas empêcher l'adossement ou l'accolement des constructions *(cf. schéma)*.
- La proportion de vide sur le plein doit toujours être inférieure à 30%.
- La forme des linteaux des portes et fenêtres doit respecter le style ancien.
- Les portes et encadrements de portes recensés dans le rapport de présentation devront être préservés.
- Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou pleins, sans écharpe.
- Les portes de garage sont pleines. Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.
- Les balcons et coursives sur le 1er niveau sont interdit lorsqu'ils donnent sur la rue mais ils sont autorisés quand ils sont orientés vers le fond de parcelle.
- Pour les balcons, coursives, terrasses comportant un muret, sa hauteur maximale est de 2 m.
- Exception faite des locaux à destination de commerce, de bureaux, ou d'artisanat en rez-de-chaussée, la hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur. Elle doit également se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes.

▣ Panneaux photovoltaïques

- Seules les tuiles solaires sont autorisés en toiture et à condition de présenter la même teinte que celle des tuiles avoisinantes.

▣ 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 : les blocs extérieurs doivent être encastrés dans le mur et dissimulés derrière des dispositifs architecturaux (en imposte ou en allège) afin d'être invisibles depuis les espaces publics.
  - Exemples de dissimulation des appareils de climatisation visibles depuis l'espace public





- Dans les copropriétés verticales (immeubles), leur implantation dans les combles est recommandée.

▣ Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit par une haie ;
  - soit par un mur plein ;
  - soit par un mur bahut de minimum 0,20 mètre et de maximum 0,80 mètre réhaussé :
    - ✓ d'une grille métallique ou de lames occultantes ; d'un grillage ; d'une haie ;
  - soit, en bordure d'une ripisylve, par une haie doublée ou non d'un grillage permettant la transparence hydraulique ;
  - soit, dans le cas d'une clôture sur un mur de soutènement supérieur ou égal à 2 m, d'un grillage et/ou d'une haie.
  - La clôture entre deux fonds privés peut-être dispensée d'un mur bahut.
- La hauteur totale de la clôture est inférieure ou égale à 1,80 m.
- La couleur des matériaux doit être en harmonie avec la gamme de la palette annexée au règlement.
- Les matériaux des murs bahut doivent être semblables aux matériaux de la construction principale ou en pierres sèches.
- Sont interdits tous types de brises vues, sauf entre deux fonds privés.
- Dans tous les cas, la clôture ne doit pas constituer une gêne pour la visibilité des véhicules.
- Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

▣ Paraboles et antennes

- Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les garde-corps des balcons et terrasses.

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

▣ Modalités d'application

- Cet article n'est pas règlementé.

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

- Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les surfaces libres de toutes constructions ou aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol Article

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

- Non applicable.

Zone Ub

Extensions urbaines immédiates du village

Caractère de zone

Zones correspondant aux extensions urbaines du village qui s'étendent de part et d'autre des routes principales traversant le village. Elles se caractérisent par une trame urbaine moyennement dense et composée essentiellement d'habitat permanent.
L'enjeu est d'accueillir de l'habitat ainsi que les activités, équipements et fonctions qui sont compatibles avec la vocation résidentielle de la zone tout en respectant la composition urbaine et architecturale du village.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Ub.2, sont interdits :
  - les parcs d'attraction permanents ;
  - les dépôts de véhicules ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains de camping ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les parcs résidentiels de loisirs ;
  - les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc.) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier sous réserve d'une autorisation écrite pour une durée de 6 mois et renouvelable 1 fois ;
  - les carrières ;
  - les locaux et constructions à usage industriel ;
  - les entrepôts commerciaux ;
  - les commerces ;
  - l'artisanat.

Article Ub.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Admis à conditions particulières :
  - Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article Ub.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
  - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.
  - Pour tout projet d'au moins 12 logements collectifs, est obligatoire la réalisation de logements sociaux (au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation) devant représenter au moins 25% de la surface de plancher totale ;
    - ✓ sont visés les logements locatifs de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social), PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) ; et les logements en accession à la propriété de type PSLA (Prêt Social Location-Accession), BRS (Bail Réel Solidaire).

Dans le secteur Ubc :

- Les commerces.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

▣ Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Tout nouvel accès direct sur la RD 13 et RD 562 fera l'objet d'une autorisation auprès des services du Conseil Général.

▣ Voirie

- Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article Ub.4 : Conditions de desserte par les réseaux

▣ Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.
- Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

▣ Assainissement

◈ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire. À défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé.
- Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncés dans les annexes sanitaires.
- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées eaux pluviales.
- La vidange des piscines est interdite dans le réseau d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une préépuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

◈ Eaux pluviales

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.
- Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (cf. annexe au règlement).
  - À la date d'approbation de la modification n°2 du PLU le ratio de compensation issue de la doctrine MISEN est de 100 litres par m² imperméabilisé. Le calcul à appliquer pour la définition du volume de rétention est le suivant :
    - ✓ (surface imperméabilisée nouvellement créée en m² x 100 litres) / 1000 = Volume de rétention en m^3.
    - ✓ L'orifice de fuite du système de rétention est de 80 mm minimum.
  - Les extensions des constructions existantes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher sont dispensées de cette compensation.

◈ Eaux de piscine

- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées en application de l'article R1331-2 du code de la santé publique. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.
  - Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

▣ Électricité et téléphone

- Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.
- En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faîte par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article Ub.5 : Superficie minimale des terrains

- Non applicable.

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

- Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions devront s'implanter à une distance :
  - de l'alignement des voies ou des emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres ;
  - de 15 mètres par rapport à l'axe des RD13 et RD562 ;
  - cette distance est portée à 5 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.
  - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à 3 mètres.
  - Cette distance est portée à 5 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.
  - Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives seulement pour édifier des bâtiments jointifs.
  - Les annexes peuvent s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.
    - ✓ Sauf pour les piscines qui doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- Les constructions à destination d'habitation sur une même propriété doivent être implantées, les unes par rapport aux autres, à une distance qui ne peut être inférieure ou égale à 3 mètres.
  - Dans le cadre d'un Permis d'Aménager, cette distance est portée à 6 mètres.
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines ni aux annexes.

Article Ub.9 : Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 25% de la superficie totale des terrains.
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins de piscine non couverte.
  - L'emprise au sol qui sera issue du dépassement, de 30 cm maximum, de la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol.
  - Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière. Il est limité à 12 m² d'emprise au sol ; le cas échéant cette surface est à ajouter en supplément à la surface ou au pourcentage d'emprise au sol autorisé.

Article Ub.10 : Hauteur maximale des constructions

Cf. conditions de mesures en dispositions générales.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,20 mètres à l'égout, par rapport au terrain naturel ou excavé.
- Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc.).

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

▣ Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

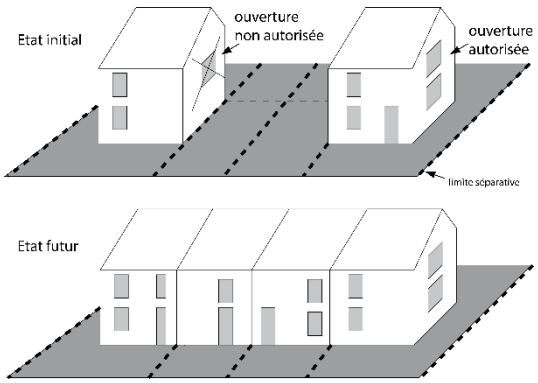
▣ Façade

- Les façades seront de couleur en harmonie avec la gamme de la palette chromatique annexée au règlement.
- Les bâtiments annexes doivent être traités de manière semblable aux matériaux des bâtiments principaux, à l'exception des abris de jardin de moins de 12 m² pour lesquels le bois et l'aluminium peuvent être envisagés.
- Sont interdits les blocs de climatisations non intégrés dans les parois et sans grilles de masquage, ou les blocs de climatisation non dissimulés derrière des caches climatiseur.

▣ Couvertures

- Les toitures peuvent comporter un, deux trois ou quatre pans.
- La pente des toitures devra être inférieure ou égale à 30%.
- Les couvertures seront en tuiles rondes "canal" de même couleur que les constructions environnantes.
- Dans le cas d'une extension, la couverture doit être réalisée avec les même tuiles que la construction existante.
- Les toits plats et terrasses sont autorisés s'ils constituent au maximum 1/3 de la toiture.
- Les souches de cheminées devront être simples et conçues dans les mêmes matériaux que les façades.

▣ Ouvertures



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

▣ Paraboles et antennes

- Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les garde-corps des balcons et terrasses.

▣ Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit par une haie ;
  - soit par un mur plein ;
  - soit par un mur bahut de minimum 0,20 mètre et de maximum 0,80 mètre réhaussé :
    - ✓ d'une grille métallique ou de lames occultantes ; d'un grillage ; d'une haie ;
  - soit, en bordure d'une ripisylve, par une haie doublée ou non d'un grillage permettant la transparence hydraulique ;
  - soit, dans le cas d'une clôture sur un mur de soutènement supérieur ou égal à 2 m, d'un grillage et/ou d'une haie.
  - La clôture entre deux fonds privés peut-être dispensée d'un mur bahut.
- La hauteur totale de la clôture est inférieure ou égale à 1,80 m.
- La couleur des matériaux doit être en harmonie avec la gamme de la palette annexée au règlement.
- Les matériaux des murs bahut doivent être semblables aux matériaux de la construction principale ou en pierres sèches.
- Sont interdits tous types de brises vues, sauf entre deux fonds privés.
- Dans tous les cas, la clôture ne doit pas constituer une gêne pour la visibilité des véhicules.
- Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

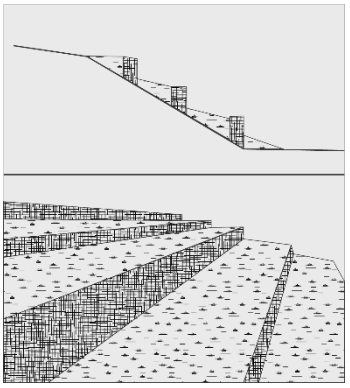
▣ Portails et portes

- La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul 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.

▣ Citerne de gaz et gasoil

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

▣ Mur de soutènement



- Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.
- 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 2 m de hauteur. Dans la plupart des cas, ils convient de les répartir sur plusieurs niveaux de hauteur moindre (cf. schémas). Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements sont autorisés, tandis que les dispositifs modulaires et gabion à emboitement sont interdits.

▣ Environnement et Énergies renouvelables

- Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.
- Les panneaux solaires devront bénéficier d'une bonne intégration à la toiture qui les accueille.
- Les containers de déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

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

▣ Modalités d'application

- Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.
- Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.
- Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :
  - à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
  - à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

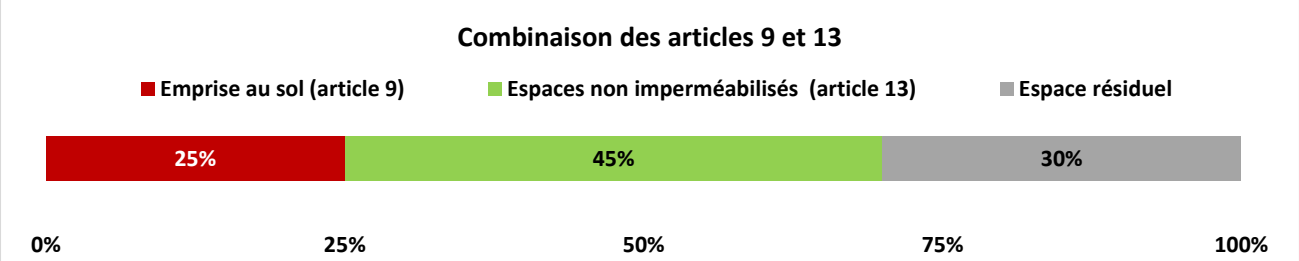
▣ Les besoins minimums à prendre en compte sont

- habitation : 2 places par logement ;
  - il doit être réservé 1 place aux visiteurs à partir de 3 logements.
- bureaux, services, commerces : une place pour 25 m² de surface de plancher ;
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 25 m² de salle de restaurant ;
- établissements recevant du public autre que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

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

- Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les espaces libres doivent couvrir au moins **45%** de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.
  - Cf. lexique « Espaces non imperméabilisés ou Coefficient de jardins ».
  - Y sont autorisés :
    - ✓ les terrasses de bois permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
    - ✓ les voies d'accès et cheminements piétons constitués de matériaux perméables ;
    - ✓ le stationnement non imperméabilisé des véhicules ;
    - ✓ les bassins de rétention paysagers ;
    - ✓ les systèmes de compensation à l'imperméabilisation.
    - ✓ Ces espaces doivent impérativement comporter 50% d'espaces verts plantés ou rocheux, en pleine terre végétale ou en relation directe avec les strates du sol naturel : La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. La pleine terre est associée à une épaisseur minimale de 1,20 m.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.



- Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur de la végétation naturelle locale doivent être assurés en priorité, en tant que base de plantation prépondérante.
- Les espaces extérieurs privés (allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.
- Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.
- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L2537.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place partout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques.
- Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôture végétalisée, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation et extension d'habitation, voisines d'une parcelle classés en zone Agricole (A et ses secteurs au PLU), qu'elle soit cultivée ou non. Ces espaces tampons seront implantés en limites séparatives et fonds de parcelle. Ils figureront sur les plans des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol Article

Article Ub.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Non applicable.

Zone Uc

Extensions urbaines à vocation principale d'habitat peu dense

Caractère de zone

Elles correspondent à des pôles urbains de seconde couronne inscrits dans un tissu urbain pavillonnaire. Elles ont une vocation principale d'habitat et d'accueil des équipements liés à sa vocation résidentielle.
L'enjeu est d'organiser et de conforter des secteurs d'habitat peu dense.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uc.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Uc.2, sont interdits :
  - les parcs d'attraction permanents ;
  - les dépôts de véhicules ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains de camping ;
  - les parcs résidentiels de loisirs ;
  - le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc.) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier sous réserve d'une autorisation écrite pour une durée de 6 mois et renouvelable 1 fois ;
  - les carrières ;
  - les locaux et constructions à usage industriel ;
  - les entrepôts commerciaux ;
  - les commerces ;
  - l'artisanat.

Article Uc.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Admis à conditions particulières :
  - Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article Uc.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
  - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

▣ Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

▣ Voirie

- Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article Uc.4 : Conditions de desserte par les réseaux

▣ Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.
- Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

▣ Assainissement

◈ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire dès l'achèvement de celui-ci. À défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé.
- Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncés dans les annexes sanitaires.
- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.
- La vidange des piscines est interdite dans le réseau d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une préépuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

◈ Eaux pluviales

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.
- Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.
- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (cf. annexe au règlement).
  - À la date d'approbation de la modification n°2 du PLU le ratio de compensation issue de la doctrine MISEN est de 100 litres par m² imperméabilisé. Le calcul à appliquer pour la définition du volume de rétention est le suivant :
    - ✓ (surface imperméabilisée nouvellement créée en m² x 100 litres) / 1000 = Volume de rétention en m^3.
    - ✓ L'orifice de fuite du système de rétention est de 80 mm minimum.
  - Les extensions des constructions existantes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher sont dispensées de cette compensation.

◈ Eaux de piscine

- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées en application de l'article R1331-2 du code de la santé publique. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.
  - Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

▣ Électricité et téléphone

- Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent privilégier l'enfouissement.
- En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faîte par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article Uc.5 : Superficie minimale des terrains

- Non applicable.

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

- Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement des voies ou des emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.
  - Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à 4 mètres ;
  - cette distance est réduite à 1 mètre pour les annexes;
    - ✓ sauf pour les piscines qui doivent s'implanter à 3 mètres minimum ;
  - cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- Les constructions à destination d'habitation sur une même propriété doivent être implantées, les unes par rapport aux autres, à une distance qui ne peut être inférieure ou égale à 3 mètres.
  - Dans le cadre d'un Permis d'Aménager, cette distance est portée à 6 mètres.
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines ni aux annexes.

Article Uc.9 : Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **20%** de la superficie totale des terrains.
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins de piscine non couverte.
  - L'emprise au sol qui sera issue du dépassement, de 30 cm maximum, de la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol.
  - Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière. Il est limité à 12 m² d'emprise au sol ; le cas échéant cette surface est à ajouter en supplément à la surface ou au pourcentage d'emprise au sol autorisé.

Article Uc.10 : Hauteur maximale des constructions

Cf. conditions de mesures en dispositions générales.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,20 mètres à l'égout, par rapport au terrain naturel ou excavé.
- Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc.).

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

▣ Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

▣ Façade

- Les façades seront de couleur en harmonie avec la gamme de la palette chromatique annexée au règlement.
- Les bâtiments annexes doivent être traités de manière semblable aux matériaux des bâtiments principaux, à l'exception des abris de jardin de moins de 12 m² pour lesquels le bois et l'aluminium peuvent être envisagés.
- Sont interdits les blocs de climatisations non intégrés dans les parois et sans grilles de masquage, ou les blocs de climatisation non dissimulés derrière des caches climatiseur.

▣ Couvertures

- Les toitures peuvent comporter un, deux, trois ou quatre pans.
- La pente des toitures devra être inférieure ou égale à 30%.
- Les couvertures seront végétalisées ou en tuiles rondes “canal” de même couleur que les constructions environnantes.
- Dans le cas d’une extension, la couverture doit être réalisée avec les même tuiles que la construction existante.
- Les toits plats et terrasses sont autorisés s’ils constituent au maximum 1/3 de la toiture.
- Les souches de cheminées devront être simples et conçues dans les mêmes matériaux que les façades.

▣ Paraboles et antennes

- Les paraboles et antennes de réception ou d’émission sont interdites en façades ou sur les garde-corps des balcons et terrasses.

▣ Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit par une haie ;
  - soit par un mur plein ;
  - soit par un mur bahut de minimum 0,20 mètre et de maximum 0,80 mètre réhaussé :
    - ✓ d’une grille métallique ou de lames occultantes ; d’un grillage ; d’une haie ;
  - soit, en bordure d’une ripisylve, par une haie doublée ou non d’un grillage permettant la transparence hydraulique ;
  - soit, dans le cas d’une clôture sur un mur de soutènement supérieur ou égal à 2 m, d’un grillage et/ou d’une haie.
  - La clôture entre deux fonds privés peut-être dispensée d’un mur bahut.
- La hauteur totale de la clôture est inférieure ou égale à 1,80 m.
- La couleur des matériaux doit être en harmonie avec la gamme de la palette annexée au règlement.
- Les matériaux des murs bahut doivent être semblables aux matériaux de la construction principale ou en pierres sèches.
- Sont interdits tous types de brises vues, sauf entre deux fonds privés.
- Dans tous les cas, la clôture ne doit pas constituer une gêne pour la visibilité des véhicules.
- Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d’intérêt collectif ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

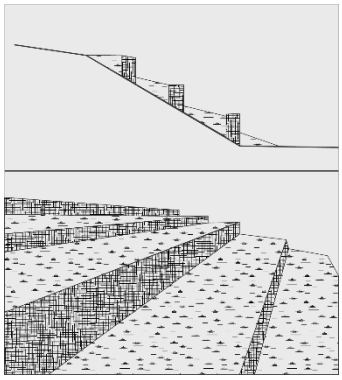
▣ Portails et portes

- La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d’assurer la sécurité des usagers.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul 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.

▣ Citerne de gaz et gasoil

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

▣ Mur de soutènement



- Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.
- 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 2 m de hauteur. Dans la plupart des cas, ils convient de les répartir sur plusieurs niveaux de hauteur moindre (cf. schémas). Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements sont autorisés, tandis que les dispositifs modulaires et gabion à emboitement sont interdits.

▣ Environnement et Energies renouvelables

- Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.
- Les panneaux solaires devront bénéficier d'une bonne intégration à la toiture qui les accueille.
- Les containers de déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

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

▣ Modalités d'application

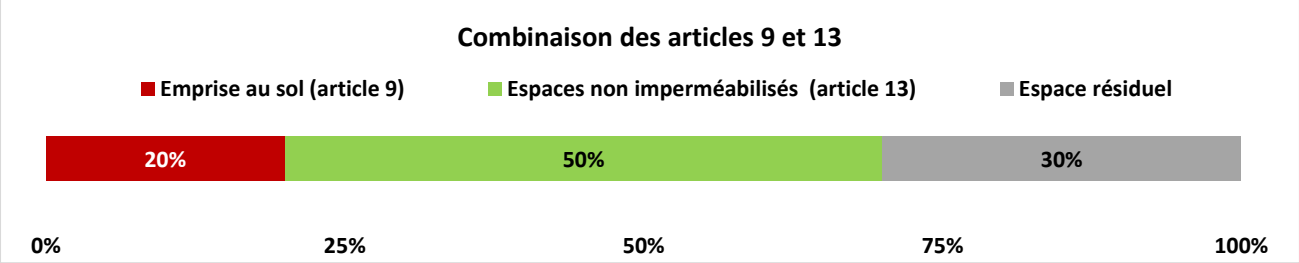
- Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.
- Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.
- Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :
  - à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
  - à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

▣ Les besoins minimums à prendre en compte sont

- habitation : 2 places par logement ;
  - il doit être réservé 1 place aux visiteurs à partir de 3 logements.
- bureaux, services : une place pour 25 m² de surface de plancher ;
- hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 25 m² de salle de restaurant ;
- établissements recevant du public autre que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.
- Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les extensions des bâtiments existants, les changements d'affectation au sens du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

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

- Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les espaces libres doivent couvrir au moins **50%** de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.
  - Cf. lexique « Espaces non imperméabilisés ou Coefficient de jardins ».
  - Y sont autorisés :
    - ✓ les terrasses de bois permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
    - ✓ les voies d'accès et cheminements piétons constitués de matériaux perméables ;
    - ✓ le stationnement non imperméabilisé des véhicules ;
    - ✓ les bassins de rétention paysagers ;
    - ✓ les systèmes de compensation à l'imperméabilisation.
    - ✓ Ces espaces doivent impérativement comporter 50% d'espaces verts plantés ou rocheux, en pleine terre végétale ou en relation directe avec les strates du sol naturel : La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. La pleine terre est associée à une épaisseur minimale de 1,20 m.
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.



- Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur de la végétation naturelle locale doivent être assurés en priorité, en tant que base de plantation prépondérante.
- Les espaces extérieurs privés (allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.
- Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.
- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L2537.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place partout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques.
- Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôture végétalisée, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation et extension d'habitation, voisines d'une parcelle classés en zone Agricole (A et ses secteurs au PLU), qu'elle soit cultivée ou non. Ces espaces tampons seront implantés en limites séparatives et fonds de parcelle. Ils figureront sur les plans des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uc.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Non applicable.

Zone Ue

Zone d'activités économiques et de services

Caractère de la zone

Zone à vocation d'accueil et de gestion des activités artisanales existantes et non-polluantes des Praderies et des services publics de la station d'épuration.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ue.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Ue.2, sont interdits :
  - les terrains de caravane ;
  - les terrains de camping ;
  - les parcs résidentiels de loisirs ;
  - le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc.) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier sous réserve d'une autorisation écrite pour une durée de 6 mois et renouvelable 1 fois ;
  - les carrières ;
  - les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article Ue.2 ;

Article Ue.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Admis à conditions particulières :
  - Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article Ue.1 si elle est compatible avec le caractère artisanal de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement;
  - les constructions à destination de « commerce et activité de service», à l'exception des sous-destination « hébergement hôtelier et touristique », « cinéma »,
  - les constructions à destination des « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », à l'exception des sous-destination « entrepôt », « centre de congrès et d'exposition »,
  - Les logements :
    - ✓ s'ils correspondent aux logements de fonction des établissements installés dans la zone ;
    - ✓ s'ils représentent moins de 150 m² de surface de plancher par établissement ;
    - ✓ s'ils sont intégrés ou associés au bâtiment principal.
  - Les logements de fonction existants à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination, uniquement vers les destinations de « commerce et activité de service » , « équipements d'intérêt collectif et services publics », « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et entraînent pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
  - Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement s'ils sont liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

▣ Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Tout nouvel accès direct sur la RD13 et RD 562 fera l'objet d'une autorisation auprès des services du Conseil Général.

▣ Voirie

- Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article Ue.4 : Conditions de desserte par les réseaux

▣ Alimentation en eau

- Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.
- Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

▣ Assainissement

◈ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire dès l'achèvement de celui-ci. À défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé.
- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées eaux pluviales.
- Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une préépuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

◈ Eaux pluviales

- Les constructions et les clôtures ne devront pas constituer des obstacles au libre écoulement des eaux.
- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.
- Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.
- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (cf. annexe au règlement).
  - À la date d'approbation de la modification n°2 du PLU le ratio de compensation issue de la doctrine MISEN est de 100 litres par m² imperméabilisé. Le calcul à appliquer pour la définition du volume de rétention est le suivant :
    - ✓ (surface imperméabilisée nouvellement créée en m² x 100 litres) / 1000 = Volume de rétention en m^3.
    - ✓ L'orifice de fuite du système de rétention est de 80 mm minimum.
- Les surfaces de stationnement et d'évolution des véhicules et des engins, de stockage de matériaux doivent être étanches et dotées d'un dispositif de dégraissage-déshuilage et de lavage des eaux de ruissellement avant rejet dans le réseau pluvial.
- Seules les aires de stationnement pour employés et visiteurs pourront être végétalisées avec des plaques evergreen ou bénéficier d'un traitement au sol afin de faciliter la perméabilité des sols.

◈ Eaux de piscine

- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées en application de l'article R1331-2 du code de la santé publique. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.
  - Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

Article Ue.5 : Superficie minimale des terrains Non applicable.

- Non applicable.

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

- Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance:
  - au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 562 ;
  - au moins égale à 5 mètres de l'axe des autres voies ou des emprises publiques existantes ou à créer.
    - ✓ Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.
  - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à 4 mètres.
  - Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- Les constructions principales doivent être accolés, ou doivent être implantées, les unes par rapport aux autres, à une distance qui ne peut être inférieure ou égale à 4 mètres.

Article Ue.9 : Emprise au sol

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder **60%** de la surface des terrains.
  - L'emprise au sol qui sera issue du dépassement, de 30 cm maximum, de la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol.

Article Ue.10 : Hauteur maximale des constructions

Cf. conditions de mesures en dispositions générales.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.
- Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc.)

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

▣ Dispositions générales

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

▣ Matériaux

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (bétons, carreaux de plâtres, briques, parpaings) est interdit.
- Les bâtiments annexes doivent être traités avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

▣ Couvertures

- Les toitures peuvent comporter un, deux, trois ou quatre pans.
- La pente des toitures devra être inférieure ou égale à 30 %.
- Les couvertures seront de même couleur que les constructions environnantes ou en plaque sous tuile flammée.
- Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.
- Les toits plats et terrasses sont autorisés s'ils constituent au maximum 1/3 de la toiture.
- Dans le cas d'une extension, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux que la construction existante.

▣ Plantations

- Les réservoirs et dépôts laissés à l'air libre doivent être entourés de haies vives qui les masquent totalement
- Une bande paysagère de 3 mètres de largeur doit être plantée en bordure de la RD 562 hors passage des accès.

▣ Enseignes

- Les enseignes lumineuses au-dessus du faîtage ou de l'acrotère sont interdites.
- Les enseignes de toute nature apposées en façade ne peuvent avoir une surface de plus de 4 m².
- Les enseignes à drapeaux ne peuvent avoir une largeur supérieure ou égale à 60 cm.

▣ Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit par une haie ;
  - soit par un mur plein ;
  - soit par un mur bahut de minimum 0,20 mètre et de maximum 0,80 mètre réhaussé :
    - ✓ d'une grille métallique ou de lames occultantes ; d'un grillage ; d'une haie ;
  - soit, en bordure d'une ripisylve, par une haie doublée ou non d'un grillage permettant la transparence hydraulique ;
  - soit, dans le cas d'une clôture sur un mur de soutènement supérieur ou égal à 2 m, d'un grillage et/ou d'une haie.
  - La clôture entre deux fonds privés peut-être dispensée d'un mur bahut.
- La hauteur totale de la clôture est inférieure ou égale à 1,80 m.
- La couleur des matériaux doit être en harmonie avec la gamme de la palette annexée au règlement.
- Les matériaux des murs bahut doivent être semblables aux matériaux de la construction principale ou en pierres sèches.
- Sont interdits tous types de brises vues, sauf entre deux fonds privés.
- Des gabions peuvent être installés sauf en bordure de Route Départementale.
- Dans tous les cas, la clôture ne doit pas constituer une gêne pour la visibilité des véhicules.
- Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

▣ Portails et portes

- La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement temporaire d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.

▣ Environnement et Énergies renouvelables

- Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.
- Les panneaux solaires sont autorisés.
  - Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

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

▣ Modalités d'application

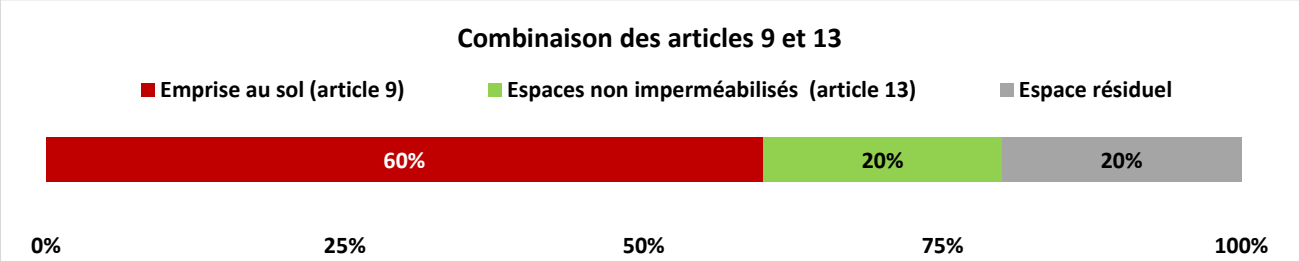
- Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.
- Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération. Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :
  - à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
  - à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

▣ Les besoins minimum à prendre en compte sont

- artisanat, bureaux et services : une place pour 40 m² de surface de plancher ;
- commerces de plus de 50 m² de surface de vente : une place pour 25 m² de surface de plancher.

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

- Les aires de stationnement et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par place;
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lorsque leur état le nécessite par des plantations équivalentes et de taille semblable;
- Les espaces extérieurs privés (allées, espaces minéraux) ne doivent pas être imperméabilisés.
- Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.
- **20%** au moins de la superficie d'un terrain doit être traité en espace vert et planté d'un arbre de haute tige pour 100 m².
  - Cf. lexique « Espaces non imperméabilisés ou Coefficient de jardins ».
  - Y sont autorisés :
    - ✓ les terrasses de bois permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
    - ✓ les voies d'accès et cheminements piétons constitués de matériaux perméables ;
    - ✓ le stationnement non imperméabilisé des véhicules ;
    - ✓ les bassins de rétention paysagers ;
    - ✓ les systèmes de compensation à l'imperméabilisation.
    - ✓ Ces espaces doivent impérativement comporter 50% d'espaces verts plantés ou rocheux, en pleine terre végétale ou en relation directe avec les strates du sol naturel : La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. La pleine terre est associée à une épaisseur minimale de 1,20 m.
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.



- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L2537.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place partout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol Article

Article Ue.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Non applicable.

Zone Ulcg

Zone d'accueil du pôle de quartier des Bauquières

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'un pôle de quartier au lieu-dit des Bauquières.
Elle est destinée à recevoir des équipements publics et d'intérêt collectif (collège et ses équipements) et des logements mixtes (accession, libre et social).

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ulcg.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Ulcg.2, sont interdits:
  - les parcs d'attraction permanents;
  - les dépôts de véhicules;
  - les garages collectifs de caravanes;
  - les terrains de camping;
  - les parcs résidentiels de loisirs;
  - le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués ,etc.) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier sous réserve d'une autorisation écrite pour une durée de 6 mois et renouvelable 1 fois ;
  - les carrières;
  - les entrepôts commerciaux.
  - les locaux industriels et artisanaux;
  - les constructions, installations et travaux à usage agricole.

Article Ulcg.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Admis à conditions particulières :
  - Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article Ulcg.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement;
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et entraînent pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;
  - Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement s'ils sont liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

▣ Accès

- Il s'agira d'organiser les entrées/sorties de l'ensemble urbain.
- Le plan de voirie va au-delà de la zone. Il doit être compatible et mis en place en fonction des emplacements réservés sur les planches graphiques du Plan Local d'Urbanisme;
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit;
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

▣ Voirie

- Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ulcg.4 : Conditions de desserte par les réseaux

▣ Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.
- Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

▣ Assainissement

◈ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire
- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.
- Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une préépuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

◈ Eaux pluviales

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation.
- Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.
- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (cf. annexe au règlement).
  - À la date d'approbation de la modification n°2 du PLU le ratio de compensation issue de la doctrine MISEN est de 100 litres par m² imperméabilisé. Le calcul à appliquer pour la définition du volume de rétention est le suivant :
    - ✓ (surface imperméabilisée nouvellement créée en m² x 100 litres) / 1000 = Volume de rétention en m^3.
    - ✓ L'orifice de fuite du système de rétention est de 80 mm minimum.

◈ Eaux de piscine

- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées en application de l'article R1331-2 du code de la santé publique. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.
  - Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

▣ Électricité et téléphone

- Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent privilégier l'enfouissement.
- En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faîte par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article Ulcg.5 : Superficie minimale des terrains

- Non applicable.

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

- La distance doit être au moins égale à 5 mètres des voies ou des emprises publiques existantes ou à créer.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à 3 mètres.
- La construction sur les limites séparatives est autorisée pour édifier des bâtiments jointifs ou mitoyens.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- Les constructions principales doivent être accolés, ou doivent être implantées, les unes par rapport aux autres, à une distance qui ne peut être inférieure ou égale à 4 mètres.

Article Ulcg.9 : Emprise au sol

- Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière. Il est limité à 12 m² d'emprise au sol ; le cas échéant cette surface est à ajouter en supplément à la surface ou au pourcentage d'emprise au sol autorisé.

Article Ulcg.10 : Hauteur maximale des constructions

Cf. conditions de mesures en dispositions générales.

- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, les hauteurs pourront atteindre 15 mètres.
- Pour les logements, les hauteurs ne devront pas excéder 7 mètres par rapport au terrain naturel et 10 mètres par rapport au terrain excavé.
- Les hauteurs des bâtiments devront tenir compte de l'ensoleillement de chaque parcelle en particulier sur l'Hubac du chemin d'Entrecasteaux.
- Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc.)

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

▣ Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- L'épannelage des constructions devra veiller à rompre tout effet de barre verticale.
- Le traitement des abords des constructions devra se prolonger du pied des bâtiments à la limite de l'espace public ou de la chaussée dans le cas des bâtiments publics.
- En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.
- L'objectif est de prendre en compte de la pente en adoptant une architecture spécifique : construction en cascade ascendante ou descendante, selon les accès ; constructions sur pilotis ; toiture terrasse et toiture végétalisée plate ou en bute.

▣ Façade

- Les façades seront de couleur en harmonie avec la gamme de la palette chromatique annexée au règlement.
- Les bâtiments annexes doivent être traités de manière semblable aux matériaux des bâtiments principaux, à l'exception des abris de jardin de moins de 12 m² pour lesquels le bois et l'aluminium peuvent être envisagés.
- Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.
- Les coffrets techniques et les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs et non en saillie et être masqués par un dispositif architectural soigné, les intégrant à la façade et les soustrayant aux vues depuis l'espace public.

▣ Couvertures

- Les toitures peuvent comporter un, deux, trois ou quatre pans.
- La pente des toitures devra être inférieure ou égale à 30%.
- Les couvertures seront végétalisées ou en tuiles rondes "canal" de même couleur que les constructions environnantes.
- Dans le cas d'une extension, la couverture doit être réalisée avec les même tuiles que la construction existante.
- Les toits plats et terrasses sont autorisés s'ils constituent au maximum 1/3 de la toiture.

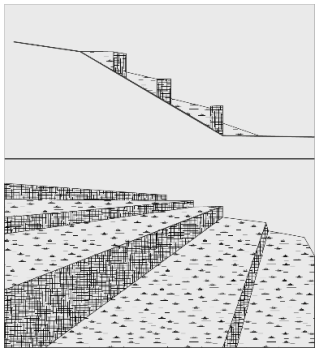
▣ Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit par une haie ;
  - soit par un mur plein ;
  - soit par un mur bahut de minimum 0,20 mètre et de maximum 0,80 mètre réhaussé :
    - ✓ d'une grille métallique ou de lames occultantes ; d'un grillage ; d'une haie ;
  - soit, en bordure d'une ripisylve, par une haie doublée ou non d'un grillage permettant la transparence hydraulique ;
  - soit, dans le cas d'une clôture sur un mur de soutènement supérieur ou égal à 2 m, d'un grillage et/ou d'une haie.
  - La clôture entre deux fonds privés peut-être dispensée d'un mur bahut.
- La hauteur totale de la clôture est inférieure ou égale à 1,80 m.
- La couleur des matériaux doit être en harmonie avec la gamme de la palette annexée au règlement.
- Les matériaux des murs bahut doivent être semblables aux matériaux de la construction principale ou en pierres sèches.
- Sont interdits tous types de brises vues, sauf entre deux fonds privés.
- Dans tous les cas, la clôture ne doit pas constituer une gêne pour la visibilité des véhicules.
- Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

▣ Portails et portes

- La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement temporaire d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.

▣ Mur de soutènement



- Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.
- 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 2 m de hauteur. Dans la plupart des cas, ils convient de les répartir sur plusieurs niveaux de hauteur moindre (cf. schémas). Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements sont autorisés, tandis que les dispositifs modulaires et gabion à emboitement sont interdits.

▣ Environnement et Énergies renouvelables

- Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.
- L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde-corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé.
- Ces éléments devront être partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments. Il est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

▣ Panneaux solaires

- Au vu des taux d'ensoleillement de la région, ils sont vivement conseillés au regard de la durabilité des équipements.
- Les proportions et les dimensions des panneaux solaires doivent être les plus harmonieuses possibles.
- Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.
- L'usage de panneaux photovoltaïques en façade est autorisé.

▣ Citerne de gaz et gasoil

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

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

▣ Modalités d'application

- Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.
- Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.
- Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :
  - à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
  - à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

▣ Les besoins minimum à prendre en compte sont

- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, le calcul du nombre de places de stationnement requises est fonction de la vocation des structures potentielles, de leur capacité d'accueil ou de la surface de plancher escomptée par type de structures.
- Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins des opérations.
- Pour les constructions à usage d'habitation: 1 place par logement de 70 m² et moins et 2 places au-delà de 71 m².
  - il doit être réservé 1 place aux visiteurs à partir de 3 logements.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

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

- Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur de la végétation naturelle locale doivent être assurés en priorité, en tant que base de plantation prépondérante.
- Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement pourront être végétalisées avec des dalles gazon pavé ou bénéficier d'un traitement au sol afin de faciliter la perméabilité des sols.
- Les espaces libres plantés devront constituer des parcours d'écoulement des eaux de crues.
- Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau.
- L'emploi d'arbres à feuilles caduques est recommandé pour optimiser la gestion climatique du quartier.
- Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides (roseau, iris, typha, carex...).
- Les haies de limite de parcelles seront conservées dans la mesure du possible.
- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L2537.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place partout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques.
- Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôture végétalisée, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation et extension d'habitation, voisines d'une parcelle classés en zone Agricole (A et ses secteurs au PLU), qu'elle soit cultivée ou non. Ces espaces tampons seront implantés en limites séparatives et fonds de parcelle. Ils figureront sur les plans des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ulcg.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Non applicable.

Zone Up

Zone d' équipements d'intérêt collectif et services publics

Caractère de la zone

Zone destinée à recevoir des équipements d'intérêt collectif et services publics, et notamment un poste de détente de transport de gaz.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Up.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Up.2, sont interdits:
  - les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article Up2 ;
  - les parcs d'attraction permanents;
  - les garages collectifs de caravanes;
  - les terrains de camping;
  - les parcs résidentiels de loisirs;
  - le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués ,etc.) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier sous réserve d'une autorisation écrite pour une durée de 6 mois et renouvelable 1 fois ;
  - les carrières;
  - les locaux et constructions à usage industriel;
  - les entrepôts commerciaux.

Article Up.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Admis à conditions particulières :
  - Les constructions, installations et travaux relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles correspondent à des activités nécessaires au fonctionnement de la zone et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
  - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

▣ Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique;
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

▣ Voirie

- Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article Up.4 : Conditions de desserte par les réseaux

▣ Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

▣ Assainissement

◈ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire.
- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.
- Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une préépuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

◈ Eaux pluviales

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.
- Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.
- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (cf. annexe au règlement).
  - À la date d'approbation de la modification n°2 du PLU le ratio de compensation issue de la doctrine MISEN est de 100 litres par m² imperméabilisé. Le calcul à appliquer pour la définition du volume de rétention est le suivant :
    - ✓ (surface imperméabilisée nouvellement créée en m² x 100 litres) / 1000 = Volume de rétention en m^3.
    - ✓ L'orifice de fuite du système de rétention est de 80 mm minimum.

◈ Eaux de piscine

- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées en application de l'article R1331-2 du code de la santé publique. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.
  - Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

▣ Électricité et téléphone

- Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent privilégier l'enfouissement.
- En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faîte par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article Up.5 : Superficie minimale des terrains

- Non applicable.

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

- Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :
  - au moins égale à 25 mètres de la RD 13 ;
  - au moins égale à 5 mètres des autres voies ou des emprises publiques existantes ou à créer ;
    - ✓ cette distance est portée à 5 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.
  - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à 3 mètres.
- Cette distance est portée à 5 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- Non réglementé.

Article Up.9 : Emprise au sol

- Non réglementé.

Article Up.10 : Hauteur maximale des constructions

✋ *Cf. conditions de mesures en dispositions générales.*

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.
- Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc.)

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

▣ Dispositions générales

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

▣ Façade

- Les façades seront de couleur en harmonie avec la gamme de la palette chromatique annexée au règlement.
- Les bâtiments annexes doivent être traités de manière semblable aux matériaux des bâtiments principaux, à l'exception des abris de jardin de moins de 12 m² pour lesquels le bois et l'aluminium peuvent être envisagés.
- Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

▣ Couvertures

- Les toitures peuvent comporter un, deux, trois ou quatre pans.
- La pente des toitures devra être inférieure ou égale à 30%.
- Les couvertures seront végétalisées ou en tuiles rondes "canal" de même couleur que les constructions environnantes.
- Dans le cas d'une extension, la couverture doit être réalisée avec les même tuiles que la construction existante.
- Les toits plats et terrasses sont autorisés s'ils constituent au maximum 1/3 de la toiture.

▣ Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit par une haie ;
  - soit par un mur plein ;
  - soit par un mur bahut de minimum 0,20 mètre et de maximum 0,80 mètre réhaussé :
    - ✓ d'une grille métallique ou de lames occultantes ; d'un grillage ; d'une haie ;
  - soit, en bordure d'une ripisylve, par une haie doublée ou non d'un grillage permettant la transparence hydraulique ;
  - soit, dans le cas d'une clôture sur un mur de soutènement supérieur ou égal à 2 m, d'un grillage et/ou d'une haie.
  - La clôture entre deux fonds privés peut-être dispensée d'un mur bahut.
- La hauteur totale de la clôture est inférieure ou égale à 1,80 m.
- La couleur des matériaux doit être en harmonie avec la gamme de la palette annexée au règlement.
- Les matériaux des murs bahut doivent être semblables aux matériaux de la construction principale ou en pierres sèches.
- Sont interdits tous types de brises vues, sauf entre deux fonds privés.
- Dans tous les cas, la clôture ne doit pas constituer une gêne pour la visibilité des véhicules.
- Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

▣ Portails et portes

- La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement temporaire d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.

▣ Citerne de gaz et gasoil

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

▣ Environnement et Énergies renouvelables

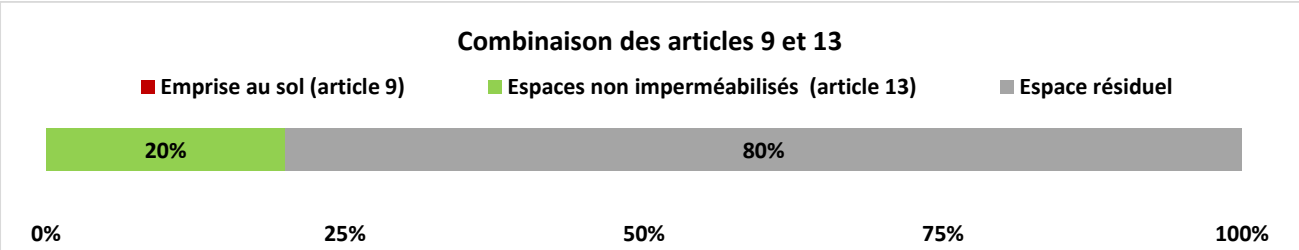
- Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de la caserne des pompiers et des équipements connexes, doit être assuré sur le terrain lui-même.

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

- Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces libres doivent couvrir au moins **20%** de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.
  - Cf. lexique « Espaces non imperméabilisés ou Coefficient de jardins ».
  - Y sont autorisés :
    - ✓ les terrasses de bois permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
    - ✓ les voies d'accès et cheminements piétons constitués de matériaux perméables ;
    - ✓ le stationnement non imperméabilisé des véhicules ;
    - ✓ les bassins de rétention paysagers ;
    - ✓ les systèmes de compensation à l'imperméabilisation.
    - ✓ Ces espaces doivent impérativement comporter 50% d'espaces verts plantés ou rocheux, en pleine terre végétale ou en relation directe avec les strates du sol naturel : La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. La pleine terre est associée à une épaisseur minimale de 1,20 m.
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.



- Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur de la végétation naturelle locale doivent être assurés en priorité, en tant que base de plantation prépondérante.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Le traitement paysager de la façade sur la RD1 3 devra être particulièrement soigné.
- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L2537.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place partout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Up.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Non applicable.

Zone Usp

Zone d'équipements à vocation sportive

Caractère de la zone

Zone d'équipements à vocation sportive.
Elle correspond au périmètre à l'intérieur duquel il s'agit de favoriser l'implantation et la réhabilitation d'équipements sportifs.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Usp.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Usp.2, sont interdits:
  - les constructions à usage d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article Usp.2;
  - les parcs d'attraction permanents;
  - les dépôts de véhicules;
  - les garages collectifs de caravanes;
  - les terrains de camping;
  - les parcs résidentiels de loisirs;
  - le stationnement de caravanes ;
  - les carrières;
  - les entrepôts commerciaux.
  - les commerces et services;
  - les locaux industriels et artisanaux;
  - les constructions, installations et travaux à usage agricole.

Article Usp.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Admis à conditions particulières :
  - les constructions, installations et travaux s'ils sont liés à la vocation sportive de la zone;
  - constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc.) ;
  - les logements s'ils correspondent aux logements de fonction et s'ils représentent moins de 150 m² de surface de plancher;
  - les commerces et services s'ils sont liés à la vocation sportive de la zone (buvette, restaurant);
  - les constructions, installations et travaux s'ils correspondent à des équipements publics ou d'intérêt collectif;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement si elles correspondent à des activités nécessaires au fonctionnement de la zone et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;
  - les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

▣ Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique;
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

▣ Voirie

- Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article Usp.4 : Conditions de desserte par les réseaux

▣ Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.
- Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

▣ Assainissement

◈ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe. À défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé.
- Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncés dans les annexes sanitaires.
- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.
- Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une préépuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

◈ Eaux pluviales

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.
- Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.
- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (cf. annexe au règlement).
  - À la date d'approbation de la modification n°2 du PLU le ratio de compensation issue de la doctrine MISEN est de 100 litres par m² imperméabilisé. Le calcul à appliquer pour la définition du volume de rétention est le suivant :
    - ✓ (surface imperméabilisée nouvellement créée en m² x 100 litres) / 1000 = Volume de rétention en m³.
    - ✓ L'orifice de fuite du système de rétention est de 80 mm minimum.

◈ Eaux de piscine

- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées en application de l'article R1331-2 du code de la santé publique. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.
  - Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

▣ Électricité et téléphone

- Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent privilégier l'enfouissement.
- En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faîte par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article Usp.5 : Superficie minimale des terrains

- Non applicable.

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

- Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :
  - au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 13 ;
  - au moins égale à 5 mètres de l'axe des autres voies ou des emprises publiques existantes ou à créer ;
    - ✓ cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau ;
  - toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à 3 mètres.
- Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- Non réglementé.

Article Usp.9 : Emprise au sol

- Non réglementé.

Article Usp.10 : Hauteur maximale des constructions

Cf. conditions de mesures en dispositions générales.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.
- Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc.)

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

▣ Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

▣ Façade

- Les façades seront de couleur en harmonie avec la gamme de la palette chromatique annexée au règlement.
- Les bâtiments annexes doivent être traités de manière semblable aux matériaux des bâtiments principaux, à l'exception des abris de jardin de moins de 12 m² pour lesquels le bois et l'aluminium peuvent être envisagés.
- Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

▣ Couvertures

- Les toitures peuvent comporter un, deux, trois ou quatre pans.
- La pente des toitures devra être inférieure ou égale à 30%.
- Les couvertures seront végétalisées ou en tuiles rondes "canal" de même couleur que les constructions environnantes.
- Dans le cas d'une extension, la couverture doit être réalisée avec les même tuiles que la construction existante.
- Les toits plats et terrasses sont autorisés.

▣ Paraboles et antennes

- Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les garde-corps des balcons et terrasses.

▣ Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit par une haie ;
  - soit par un mur plein ;
  - soit par un mur bahut de minimum 0,20 mètre et de maximum 0,80 mètre réhaussé :
    - ✓ d'une grille métallique ou de lames occultantes ; d'un grillage ; d'une haie ;
  - soit, en bordure d'une ripisylve, par une haie doublée ou non d'un grillage permettant la transparence hydraulique ;
  - soit, dans le cas d'une clôture sur un mur de soutènement supérieur ou égal à 2 m, d'un grillage et/ou d'une haie.
  - La clôture entre deux fonds privés peut-être dispensée d'un mur bahut.
- La hauteur totale de la clôture est inférieure ou égale à 1,80 m.
- La couleur des matériaux doit être en harmonie avec la gamme de la palette annexée au règlement.
- Les matériaux des murs bahut doivent être semblables aux matériaux de la construction principale ou en pierres sèches.
- Sont interdits tous types de brises vues, sauf entre deux fonds privés.

- Dans tous les cas, la clôture ne doit pas constituer une gêne pour la visibilité des véhicules.
- Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

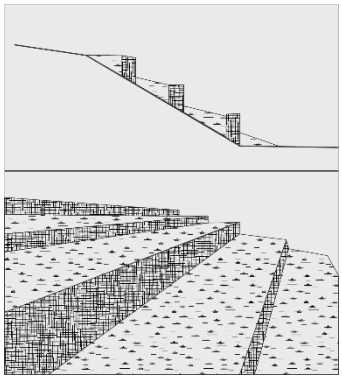
▣ Portails et portes

- La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement temporaire d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.
  - Dans le cas de la présence de portail automatisé : la marge de recul de 5 mètres précité ne sera pas exigée.

▣ Citerne de gaz et gasoil

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

▣ Mur de soutènement



- Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.
- 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 2 m de hauteur. Dans la plupart des cas, ils convient de les répartir sur plusieurs niveaux de hauteur moindre (cf. schémas). Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements sont autorisés, tandis que les dispositifs modulaires et gabion à emboitement sont interdits.

▣ Environnement et Énergies renouvelables

- Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.
- Les panneaux solaires devront bénéficier d'une bonne intégration à la toiture qui les accueille.

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

▣ Modalités d'application

- Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.
- Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.
- Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé:
  - à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
  - à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

▣ Les besoins minimum à prendre en compte sont

- Services, commerces, restaurant, buvette : une place pour 40 m² de surface de plancher.
- Logement de fonction : 1 place par logement.
- Établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

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

- Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur de la végétation naturelle locale doivent être assurés en priorité, en tant que base de plantation prépondérante.
- Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement pourront être végétalisées avec des dalles gazon pavé ou bénéficier d'un traitement au sol afin de faciliter la perméabilité des sols.
- Les espaces libres plantés devront constituer des parcours d'écoulement des eaux de crues.
- Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau.
- L'emploi d'arbres à feuilles caduques est recommandé pour optimiser la gestion climatique du quartier.
- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L2537.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place partout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Usp.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Non applicable.

Zone Ut

Zones d'équipements touristiques

Caractère de zone

Zones d'équipements touristiques accueillant le camping des Fouguières, les résidences de vacances de la RATP et les hébergements à vocation de loisirs des Bastidettes.
L'enjeu est de permettre le maintien de ces activités et d'y favoriser les occupations et utilisations du sol liées au tourisme et aux loisirs.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ut.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Ut.2, sont interdits:
  - les parcs d'attraction permanents;
  - les dépôts de véhicules;
  - les carrières;
  - les entrepôts commerciaux.
  - les locaux et constructions à usage industriel;
  - les constructions, installations et travaux à usage agricole.
  - les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article Ut.2

Article Ut.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Admis à conditions particulières :
  - Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article Ut.1 si elle est compatible avec le caractère touristique et de loisirs de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement;
  - Les hébergements et équipements s'ils sont à usage touristique et de loisirs (hôtels, campings, H.L.L, terrains de caravanage, parcs résidentiels de loisirs, résidence de tourisme, restaurants...);
  - Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation des zones (logement de l'exploitant, logement du gardien, logement des professionnels) dans la limite de 200 m² de surface de plancher;
  - Les constructions à usage commercial et de service s'ils sont liés à l'activité touristique et de loisirs dans la limite de 150 m² surface de plancher;
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles correspondent à des activités nécessaires au fonctionnement de la zone et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;
  - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

▣ Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique;
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Tout nouvel accès direct sur la RD13 fera l'objet d'une autorisation auprès des services du Conseil Général.

▣ Voirie

- Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article Ut.4 : Conditions de desserte par les réseaux

▣ Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.
- Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

▣ Assainissement

◈ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe. À défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé.
- Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncés dans les annexes sanitaires.
- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.
- La vidange des piscines ne doit pas être effectuée dans le réseau d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une préépuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

◈ Eaux pluviales

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.
- Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.
- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (cf. annexe au règlement).
  - À la date d'approbation de la modification n°2 du PLU le ratio de compensation issue de la doctrine MISEN est de 100 litres par m² imperméabilisé. Le calcul à appliquer pour la définition du volume de rétention est le suivant :
    - ✓ (surface imperméabilisée nouvellement créée en m² x 100 litres) / 1000 = Volume de rétention en m^3.
    - ✓ L'orifice de fuite du système de rétention est de 80 mm minimum.

◈ Eaux de piscine

- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées en application de l'article R1331-2 du code de la santé publique. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.
  - Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

▣ Électricité et téléphone

- Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.
- En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faîte par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article Ut.5 : Superficie minimale des terrains

- Non applicable.

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

- Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :
  - au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 13;
  - au moins égale à 5 mètres de l'axe des autres voies ou des emprises publiques existantes ou à créer ;
    - ✓ cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau ;
  - toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à 4 mètres.
  - Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- Les constructions principales doivent être accolés, ou doivent être implantées, les unes par rapport aux autres, à une distance qui ne peut être inférieure ou égale à 4 mètres.

Article Ut.9 : Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **10%** de la superficie totale des terrains.
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins de piscine non couverte.
  - L'emprise au sol qui sera issue du dépassement, de 30 cm maximum, de la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol.

Article Ut.10 : Hauteur maximale des constructions

Cf. conditions de mesures en dispositions générales.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.
- Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc.)

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

▣ Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

▣ Façade

- Les façades seront de couleur en harmonie avec la gamme de la palette chromatique annexée au règlement.
- Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

▣ Couvertures

- Les couvertures seront en tuiles rondes "canal" de même couleur que les constructions environnantes.
- Dans le cas d'une extension, la couverture doit être réalisée avec les même tuiles que la construction existante.
- Les toits plats et terrasses sont autorisés.

▣ Paraboles et antennes

- Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les garde-corps des balcons et terrasses.

▣ Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit par une haie ;
  - soit par un mur plein ;
  - soit par un mur bahut de minimum 0,20 mètre et de maximum 0,80 mètre réhaussé :
    - ✓ d'une grille métallique ou de lames occultantes ; d'un grillage ; d'une haie ;
  - soit, en bordure d'une ripisylve, par une haie doublée ou non d'un grillage permettant la transparence hydraulique ;
  - soit, dans le cas d'une clôture sur un mur de soutènement supérieur ou égal à 2 m, d'un grillage et/ou d'une haie.
  - La clôture entre deux fonds privés peut-être dispensée d'un mur bahut.
- La hauteur totale de la clôture est inférieure ou égale à 1,80 m.
- La couleur des matériaux doit être en harmonie avec la gamme de la palette annexée au règlement.
- Les matériaux des murs bahut doivent être semblables aux matériaux de la construction principale ou en pierres sèches.
- Sont interdits tous types de brises vues, sauf entre deux fonds privés.
- Dans tous les cas, la clôture ne doit pas constituer une gêne pour la visibilité des véhicules.
- Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

▣ Portails et portes

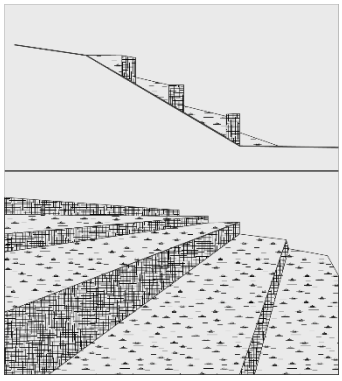
- La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement temporaire d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.
  - Dans le cas de la présence de portail automatisé : la marge de recul de 5 mètres précité ne sera pas exigée.

▣ Citerne de gaz et gasoil

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

▣ Mur de soutènement

- Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.
- 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 2 m de hauteur. Dans la plupart des cas, ils convient de les répartir sur plusieurs niveaux de hauteur moindre (cf. schémas). Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements sont autorisés, tandis que les dispositifs modulaires et gabion à emboitement sont interdits.



▣ Environnement et Énergies renouvelables

- Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.
- Les panneaux solaires devront bénéficier d'une bonne intégration à la toiture qui les accueille.

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

▣ Modalités d'application

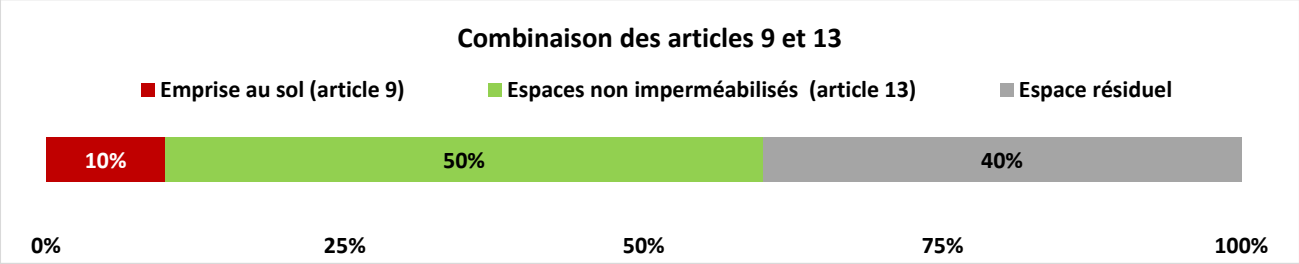
- Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.
- Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.
- Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé.
  - à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
  - à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

▣ Les besoins minimum à prendre en compte sont

- Services, commerces : une place pour 40 m² de Surface de plancher.
- Hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 25 m² de salle de restaurant.
- Camping, HLL, parcs résidentiels de loisirs : une place par emplacement établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

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

- Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces libres doivent couvrir au moins **50%** de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.
  - Cf. lexique « Espaces non imperméabilisés ou Coefficient de jardins ».
  - Y sont autorisés :
    - ✓ les terrasses de bois permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
    - ✓ les voies d'accès et cheminements piétons constitués de matériaux perméables ;
    - ✓ le stationnement non imperméabilisé des véhicules ;
    - ✓ les bassins de rétention paysagers ;
    - ✓ les systèmes de compensation à l'imperméabilisation.
    - ✓ Ces espaces doivent impérativement comporter 50% d'espaces verts plantés ou rocheux, en pleine terre végétale ou en relation directe avec les strates du sol naturel : La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. La pleine terre est associée à une épaisseur minimale de 1,20 m.
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.



- Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur de la végétation naturelle locale doivent être assurés en priorité, en tant que base de plantation prépondérante.
- Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Les espaces extérieurs privés (allées, espaces minéraux) doivent être imperméabilisés le moins possible.
- Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.
- Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ut.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Non applicable.

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zones AUh

Zones à vocation résidentielle

Caractère de zone

Les zones AUh correspondent aux extensions urbaines et présentent un caractère stratégique pour le développement à moyen terme de la commune.
Ce sont des zones à vocation résidentielle destinées à accueillir principalement de l'habitat et les équipements qui y sont liés.
Leur ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements ayant une capacité suffisante nécessaire à leur fonctionnement (voies de desserte, réseau d'électricité et réseau d'assainissement collectif).
Il convient de concilier la vocation résidentielle des sites avec la préservation du milieu naturel. À cet effet, le règlement de la zone dicte des prescriptions paysagères et architecturales.
Elles font l'objet d'orientations particulières d'aménagement (OPA).

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUh.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article auh.2, sont interdits :
  - les parcs d'attraction permanents;
  - les dépôts de véhicules;
  - les garages collectifs de caravanes;
  - les terrains de camping;
  - les parcs résidentiels de loisirs;
  - le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués ,etc.) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier sous réserve d'une autorisation écrite pour une durée de 6 mois et renouvelable 1 fois ;
  - les carrières;
  - les locaux et constructions à usage industriel;
  - les entrepôts commerciaux ;
  - les commerces ;
  - l'artisanat ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article AUh.2;
  - les constructions, installations et travaux à usage agricole.

Article AUh.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Admis à conditions particulières :
  - Toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article AUh.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
  - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

▣ Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

▣ Voirie

- Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article AUh.4 : Conditions de desserte par les réseaux

▣ Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.

▣ Assainissement

◈ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire dès l'achèvement de celui-ci. À défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé.
- Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site et aux recommandations techniques énoncés dans les annexes sanitaires.
- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées eaux pluviales.
- La vidange des piscines ne doit pas être effectuée dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

◈ Eaux pluviales

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation.
- Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.
- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (cf. annexe au règlement).
  - À la date d'approbation de la modification n°2 du PLU le ratio de compensation issue de la doctrine MISEN est de 100 litres par m² imperméabilisé. Le calcul à appliquer pour la définition du volume de rétention est le suivant :
    - ✓ (surface imperméabilisée nouvellement créée en m² x 100 litres) / 1000 = Volume de rétention en m^3.
    - ✓ L'orifice de fuite du système de rétention est de 80 mm minimum.
  - Les extensions des constructions existantes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher sont dispensées de cette compensation.

◈ Eaux de piscine

- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées en application de l'article R1331-2 du code de la santé publique. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.
  - Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

▣ Électricité et téléphone

- Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent privilégier l'enfouissement.
- En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faîte par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article AUh.5 : Superficie minimale des terrains

- Non applicable.

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

- Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :
  - d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales (RD 562, 222 et 13);
  - d'au moins 5 mètres des autres voies ou des emprises publiques existantes ou à créer ;
    - ✓ cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à 4 mètres.
  - cette distance est réduite à 1 mètre pour les annexes;
    - ✓ sauf pour les piscines qui doivent s'implanter à 3 mètres minimum ;
  - cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- Les constructions à destination d'habitation sur une même propriété doivent être implantées, les unes par rapport aux autres, à une distance qui ne peut être inférieure ou égale à 3 mètres
  - Dans le cadre d'un Permis d'Aménager, cette distance est portée à 6 mètres.
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines ni aux annexes.

Article AUh.9 : Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **15%** de la superficie totale des terrains.
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins de piscine non couverte.
  - L'emprise au sol qui sera issue du dépassement, de 30 cm maximum, de la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol.
- Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière. Il est limité à 12 m² d'emprise au sol ; le cas échéant cette surface est à ajouter en supplément à la surface ou au pourcentage d'emprise au sol autorisé.

Article AUh.10 : Hauteur maximale des constructions

Cf. conditions de mesures en dispositions générales.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,20 mètres à l'égout, par rapport au terrain naturel ou excavé.
- Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc.)

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

▣ Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

▣ Façade

- Les façades seront de couleur en harmonie avec la gamme de la palette chromatique annexée au règlement.
- Les bâtiments annexes doivent être traités de manière semblable aux matériaux des bâtiments principaux, à l'exception des abris de jardin de moins de 12 m² pour lesquels le bois et l'aluminium peuvent être envisagés.
- Sont interdits les blocs de climatisations non intégrés dans les parois et sans grilles de masquage, ou les blocs de climatisation non dissimulés derrière des caches climatiseur.

▣ Couvertures

- Les toitures peuvent comporter un, deux, trois ou quatre pans.
- La pente des toitures devra être inférieure ou égale à 30%.
- Les couvertures seront végétalisées ou en tuiles rondes "canal" de même couleur que les constructions environnantes.
- Dans le cas d'une extension, la couverture doit être réalisée avec les même tuiles que la construction existante.
- Les toits plats et terrasses sont autorisés s'ils constituent au maximum 1/3 de la toiture.
- Les souches de cheminées devront être simples et conçues dans les mêmes matériaux que les façades.

▣ Paraboles et antennes

- Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les garde-corps des balcons et terrasses.

▣ Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit par une haie ;
  - soit par un mur plein ;
  - soit par un mur bahut de minimum 0,20 mètre et de maximum 0,80 mètre réhaussé :
    - ✓ d'une grille métallique ou de lames occultantes ; d'un grillage ; d'une haie ;
  - soit, en bordure d'une ripisylve, par une haie doublée ou non d'un grillage permettant la transparence hydraulique ;
  - soit, dans le cas d'une clôture sur un mur de soutènement supérieur ou égal à 2 m, d'un grillage et/ou d'une haie.
  - La clôture entre deux fonds privés peut-être dispensée d'un mur bahut.
- La hauteur totale de la clôture est inférieure ou égale à 1,80 m.
- La couleur des matériaux doit être en harmonie avec la gamme de la palette annexée au règlement.
- Les matériaux des murs bahut doivent être semblables aux matériaux de la construction principale ou en pierres sèches.
- Sont interdits tous types de brises vues, sauf entre deux fonds privés.
- Dans tous les cas, la clôture ne doit pas constituer une gêne pour la visibilité des véhicules.
- Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

▣ Portails et portes

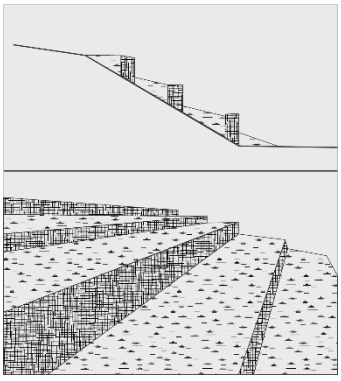
- La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement 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.

▣ Citerne de gaz et gasoil

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

▣ Mur de soutènement

- Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.
- 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 2 m de hauteur. Dans la plupart des cas, ils convient de les répartir sur plusieurs niveaux de hauteur moindre (cf. schémas). Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements sont autorisés, tandis que les dispositifs modulaires et gabion à emboitement sont interdits.



▣ Environnement et Énergies renouvelables

- Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.
- Les panneaux solaires devront bénéficier d'une bonne intégration à la toiture qui les accueille.
- Les containers de déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

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

▣ Modalités d'application

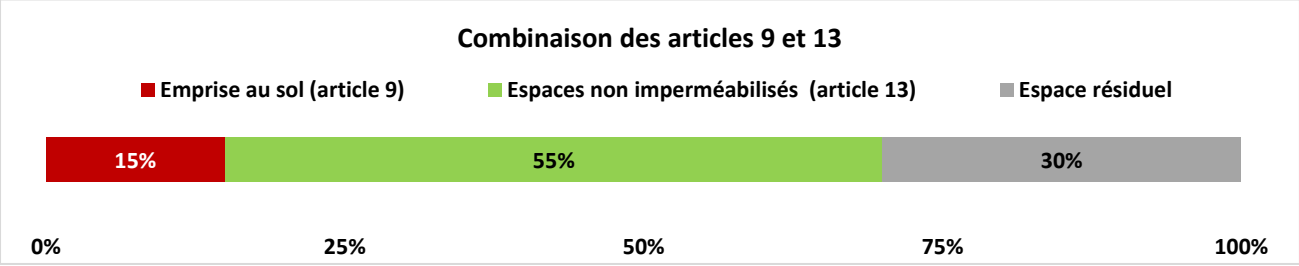
- Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.
- Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.
- Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :
  - à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
  - à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

▣ Les besoins minimum à prendre en compte sont

- Habitation : 3 places par logement.
  - il doit être réservé 1 place aux visiteurs à partir de 3 logements.
- Bureaux, services : une place pour 25 m² de surface de plancher.
- Hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 25 m² de salle de restaurant.
- Établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus: une place de stationnement pour 4 personnes.
- Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les extensions des bâtiments existants, les changements d'affectation au sens du code de la construction et de l'habitation.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements sociaux.

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

- Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces libres doivent couvrir au moins **55%** de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.
  - Cf. lexique « Espaces non imperméabilisés ou Coefficient de jardins ».
  - Y sont autorisés :
    - ✓ les terrasses de bois permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
    - ✓ les voies d'accès et cheminements piétons constitués de matériaux perméables ;
    - ✓ le stationnement non imperméabilisé des véhicules ;
    - ✓ les bassins de rétention paysagers ;
    - ✓ les systèmes de compensation à l'imperméabilisation.
    - ✓ Ces espaces doivent impérativement comporter 50% d'espaces verts plantés ou rocheux, en pleine terre végétale ou en relation directe avec les strates du sol naturel : La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. La pleine terre est associée à une épaisseur minimale de 1,20 m.
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.



- Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur de la végétation naturelle locale doivent être assurés en priorité, en tant que base de plantation prépondérante.
- Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau.
- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L2537.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place partout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques.
- Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôture végétalisée, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation et extension d'habitation, voisines d'une parcelle classés en zone Agricole (A et ses secteurs au PLU), qu'elle soit cultivée ou non. Ces espaces tampons seront implantés en limites séparatives et fonds de parcelle. Ils figureront sur les plans des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUh.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Non applicable.

Zone AUe

Zone d'extension de la zone d'activités des Praderies

Caractère de la zone

Zone destinée à l'accueil et la gestion d'activités artisanales. Elle correspond à l'extension au sud de la zone des Praderies. Sa réalisation et son fonctionnement devront résolument être inscrits dans le développement durable.
Son ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la création des équipements ayant une capacité suffisante nécessaire à leur fonctionnement (voies de desserte, réseau d'électricité et réseau d'assainissement collectif).
Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme et R.123-3-1 du Code de l'urbanisme.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUe.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article AUe.2, sont interdits:
  - les parcs d'attraction permanents;
  - les garages collectifs de caravanes;
  - les terrains de camping;
  - les parcs résidentiels de loisirs;
  - le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc.) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier sous réserve d'une autorisation écrite pour une durée de 6 mois et renouvelable 1 fois ;
  - les carrières;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article AUe.2;
  - les constructions, installations et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière.

Article AUe.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Admis à conditions particulières :
  - Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article AUe.1 si elle est compatible avec le caractère artisanal de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement;
  - Les logements :
    - ✓ s'ils correspondent aux logements de fonction des établissements installés dans la zone ;
    - ✓ s'ils représentent moins de 150 m² de surface de plancher par établissement;
    - ✓ s'ils sont intégrés ou associés au bâtiment principal.
  - les constructions à destination de « commerce et activité de service», à l'exception des sous-destination « hébergement hôtelier et touristique », « cinéma »,
  - les constructions à destination des « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », à l'exception des sous-destination « entrepôt », « centre de congrès et d'exposition »,
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et entraînent pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;
  - Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement s'ils sont liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

▣ Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

▣ Voirie

- Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article AUe.4 : Conditions de desserte par les réseaux

▣ Alimentation en eau

- Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.
- Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

▣ Assainissement

◈ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire dès l'achèvement de celui-ci. À défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé.
- Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site et aux recommandations techniques énoncés dans les annexes sanitaires.
- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées eaux pluviales.
- Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une préépuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

◈ Eaux pluviales

- Les constructions et les clôtures ne devront pas constituer des obstacles au libre écoulement des eaux.
- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.
- Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (cf. annexe au règlement).
  - À la date d'approbation de la modification n°2 du PLU le ratio de compensation issue de la doctrine MISEN est de 100 litres par m² imperméabilisé. Le calcul à appliquer pour la définition du volume de rétention est le suivant :
    - ✓ (surface imperméabilisée nouvellement créée en m² x 100 litres) / 1000 = Volume de rétention en m^3.
    - ✓ L'orifice de fuite du système de rétention est de 80 mm minimum.
- Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage, déshuilage avant rejet dans les réseaux prévus à cet effet.
- Le surfaces de stationnement et d'évolution des véhicules et des engins, de stockage de matériaux doivent être étanches et dotées d'un dispositif de dégraissage-déshuilage et de lavage des eaux de ruissellement avant rejet dans le réseau pluvial.

◈ Eaux de piscine

- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées en application de l'article R1331-2 du code de la santé publique. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.
  - Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

Article AUe.5 : Superficie minimale des terrains

- Non applicable.

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

- Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :
  - au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 562;
  - au moins égale à 5 mètres de l'axe des autres voies ou des emprises publiques existantes ou à créer ;
    - ✓ cette distance est portée à 15 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à 4 mètres.
  - Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- Les constructions principales doivent être accolés, ou doivent être implantées, les unes par rapport aux autres, à une distance qui ne peut être inférieure ou égale à 4 mètres.

Article AUe.9 : Emprise au sol

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder **60%** de la surface des terrains.
  - L'emprise au sol qui sera issue du dépassement, de 30 cm maximum, de la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol.

Article AUe.10 : Hauteur maximale des constructions

Cf. conditions de mesures en dispositions générales.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.
- Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc.)

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

▣ Dispositions générales

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

▣ Matériaux

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (bétons, carreaux de plâtres, briques, parpaings) est interdit.
- Les bâtiments annexes doivent être traités avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

▣ Couvertures

- Les toitures peuvent comporter un, deux, trois ou quatre pans.
- La pente des toitures devra être inférieure ou égale à 30 %.
- Les couvertures seront de même couleur que les constructions environnantes ou en plaque sous tuile flammée.
- Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.
- Les toits plats et terrasses sont autorisés s'ils constituent au maximum 1/3 de la toiture.
- Dans le cas d'une extension, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux que la construction existante.

▣ Coffrets techniques, blocs de climatisation

- Les coffrets techniques et les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs et non en saillie et être masqués par un dispositif architectural soigné, les intégrant à la façade et les soustrayant aux vues depuis l'espace public.
- L'usage de panneaux photovoltaïques en façade est autorisé.

▣ Paraboles et antennes

- Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les garde-corps des balcons et terrasses.

▣ Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit par une haie ;
  - soit par un mur plein ;
  - soit par un mur bahut de minimum 0,20 mètre et de maximum 0,80 mètre réhaussé :
    - ✓ d'une grille métallique ou de lames occultantes ; d'un grillage ; d'une haie ;
  - soit, en bordure d'une ripisylve, par une haie doublée ou non d'un grillage permettant la transparence hydraulique ;
  - soit, dans le cas d'une clôture sur un mur de soutènement supérieur ou égal à 2 m, d'un grillage et/ou d'une haie.
  - La clôture entre deux fonds privés peut-être dispensée d'un mur bahut.
- La hauteur totale de la clôture est inférieure ou égale à 1,80 m.
- La couleur des matériaux doit être en harmonie avec la gamme de la palette annexée au règlement.
- Les matériaux des murs bahut doivent être semblables aux matériaux de la construction principale ou en pierres sèches.
- Sont interdits tous types de brises vues, sauf entre deux fonds privés.
- Des gabions peuvent être installés sauf en bordure de la Route Départementale.
- Dans tous les cas, la clôture ne doit pas constituer une gêne pour la visibilité des véhicules.
- Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

▣ Portails et portes

- La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement temporaire d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.

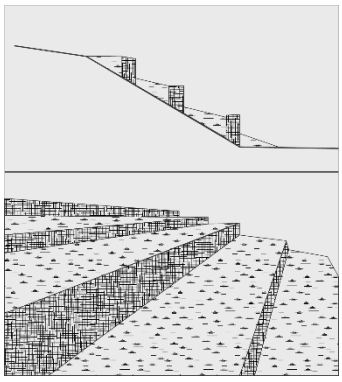
▣ Réseaux divers

- Les réseaux de toute nature doivent être installés en souterrain, ou dans des gaines internes dans les bâtiments.

▣ Citerne de gaz et gasoil

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

▣ Mur de soutènement



- Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.
- 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 2 m de hauteur. Dans la plupart des cas, ils convient de les répartir sur plusieurs niveaux de hauteur moindre (cf. schémas). Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements sont autorisés, tandis que les dispositifs modulaires et gabion à emboitement sont interdits.

▣ Environnement et Énergies renouvelables

- Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.
- L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde-corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé. Ces éléments devront être partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments. Il est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

▣ Panneaux solaires

- Les panneaux solaires sont autorisés.
  - Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

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

▣ Modalités d'application

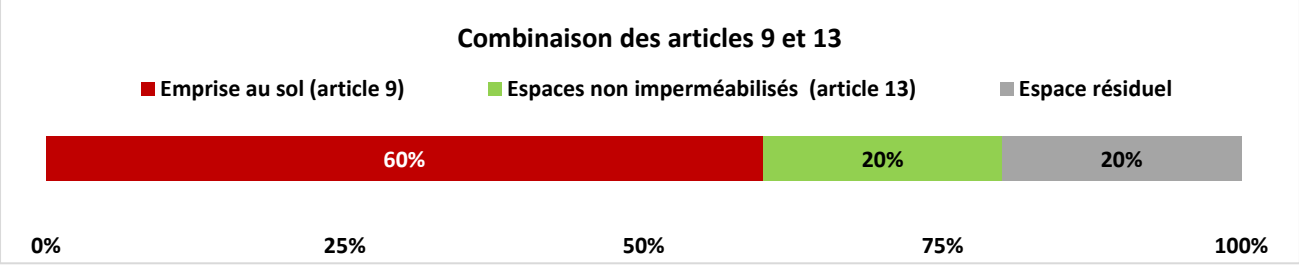
- Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements
- Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération. Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :
  - à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
  - à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

▣ Les besoins minimum à prendre en compte sont

- Bureaux et services : une place pour 40 m² de surface de plancher.
- Commerces de plus de 50 m² de surface de vente : une place pour 20 m² de surface de plancher.
- 3 places de stationnement pour cycles par terrain.

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

- Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces libres doivent couvrir au moins **20%** de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.
  - Cf. lexique « Espaces non imperméabilisés ou Coefficient de jardins ».
  - Y sont autorisés :
    - ✓ les terrasses de bois permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
    - ✓ les voies d'accès et cheminements piétons constitués de matériaux perméables ;
    - ✓ le stationnement non imperméabilisé des véhicules ;
    - ✓ les bassins de rétention paysagers ;
    - ✓ les systèmes de compensation à l'imperméabilisation.
    - ✓ Ces espaces doivent impérativement comporter 50% d'espaces verts plantés ou rocheux, en pleine terre végétale ou en relation directe avec les strates du sol naturel : La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. La pleine terre est associée à une épaisseur minimale de 1,20 m.
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.



- Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les espaces extérieurs privés (allées, espaces minéraux) devront être le moins possible imperméabilisés.
- Les revêtements de sols pourront être posés sur sable et chaux ou tout-venant.
- Les aires de stationnement pour employés et visiteurs pourront être végétalisées avec des dalles gazon pavé ou bénéficier d'un traitement au sol afin de faciliter la perméabilité des sols.
- À l'intérieur des îlots, les espaces libres plantés devront constituer des parcours d'écoulement des eaux de crues (noues).
- Les espaces libres plantés devront fonctionner en réseau les uns avec les autres entre chaque opération. Ils constitueront de la sorte une armature secondaire de structuration de l'espace.
- Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau.
- Les essences végétales fortement allergènes seront à utiliser en faibles proportions (pins, cyprès, etc.).
- L'emploi d'arbres à feuilles caduques est recommandé pour optimiser la gestion climatique du quartier.
- Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les plantations existantes doivent être maintenues.
- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L2537.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place partout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUe.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Non applicable.

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

Caractère de zone

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont exclusivement réservées à l'exercice des activités agricoles. Seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole.
Les zones A abritent des espaces bâtis à valeur patrimoniale à réhabiliter et à mettre en valeur. Identifiés dans le plan de zonage, ils correspondent à des constructions dégradées : St Etienne du clocher, les Bastides, St Paul, Parayon, Barayol, l'Apié, le Clos des Riaux, les Grangues, Vaou Negre, la Bergerie.
Les zones A comprennent des secteurs Ap *présentant un intérêt paysager par leur covisibilité avec le village où les constructions nouvelles sont interdites.*

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article 2.
- 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, hormis ceux liés à l'activité agricole.
- L'artificialisation des berges hors aménagements nécessaires à la sécurité des biens et des personnes.
- Il est interdit de couper la végétation riveraine des cours d'eau. Les ripisylves doivent être maintenues le long des berges sur une largeur de 10 mètres. Les interventions sur la ripisylve doivent être limitées et nécessaires à son entretien.
- Les terrains de camping et de caravanning excepté l'accueil de campeurs autorisé à l'article A2.
- Les parcs résidentiels de loisirs, l'habitat insolite (yourte, cabanes dans les arbres, bus aménagé, etc.), le stationnement isolé de caravanes quel que soit la durée, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs (mobil-home, roulottes, tiny house, etc.) ;
- Les dépôts de toute nature (gravats remblais, ferraille, etc.) non liés à un usage agricole ou susceptibles de créer des nuisances à la qualité des sols ainsi qu'aux eaux souterraines ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à un usage agricole ou à une destination agricole.

Article A.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Dans la zone A :

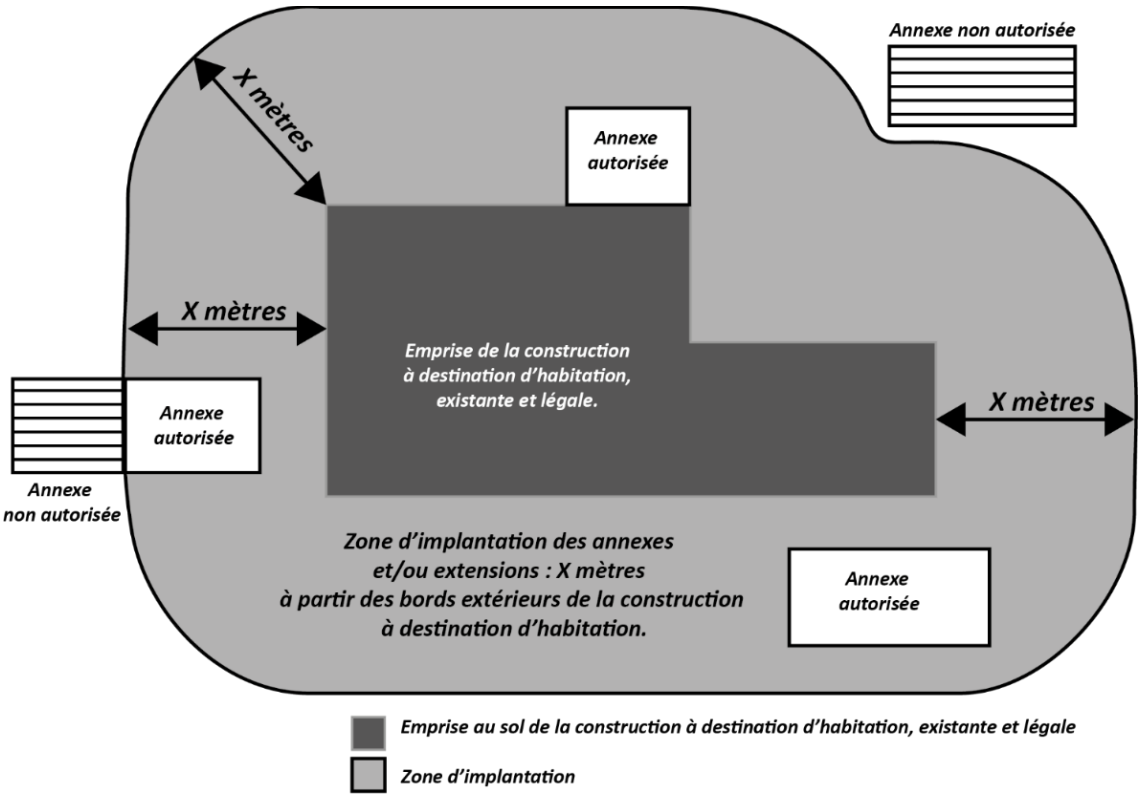
- **Sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole**, en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions *(cf. Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité en annexe du règlement*) :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou 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 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, sanitaire, réfectoire, salle de repos...) sont autorisées en dehors de la zone d'implantation. La surface affectée doit être proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement.
  - L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
  - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
  - Les constructions à destination d'habitation :
    - ✓ dans la limite de 300 m² de surface de plancher
    - ✓ et sous réserve de l'existence d'un bâtiment technique préexistant.
  - Les annexes (garage, pool house, etc.) des constructions existantes à destination d'habitation sous conditions cumulatives:
    - ✓ la construction à destination d'habitation existante et légale dispose d'une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m²,
    - ✓ les annexes sont limitées à 80 m² d'emprise cumulée (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine) ;
    - ✓ le bassin des piscines est limité à 40 m²
    - ✓ les annexes s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de 25 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale pouvant être porté à 40 mètres en cas d'impossibilité technique ou topographique justifiée. (*cf. schéma concept de la zone d'implantation*) ; En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.
  - 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.
- Est autorisé, à condition que l'activité soit exercée dans le prolongement de l'activité agricole, l'accueil de campeurs à la ferme. Ce type de camping ne pourra accueillir que :
  - Des tentes, caravanes, et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes : dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an.
    - ✓ Cette activité ne pourra donner lieu à la construction d'aucun nouveau bâtiment nécessitant un permis de construire.
    - ✓ l'accueil des campeurs ne pourra pas se réaliser dans une bande de 30 m calculés à partir du haut de berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique (cadastré sur le document graphique) et de 10 m calculés à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements tels que les vallats, les rus et les canaux.

- Pour les bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs et présentant un intérêt architectural et patrimonial, repérés au plan par un cercle rouge pointillés, leur restauration est autorisée sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.

Dans la zone A et le secteur Ap :

- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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.
- Les équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation en zone agricole sans porter atteinte au caractère de la zone.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol à condition :
  - d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaire aux services publics, les installations ou équipements publics
  - de ne pas compromettent la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
  - de ne pas être localisé dans le périmètre de protection des captages d'eaux ;
  - que le talus, la restanque, le mur de soutènement, créé ait une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et qu'il soit intégré dans le paysage ;
  - que seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient utilisés ;
- Les travaux confortatifs sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site.
- La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants dès lors qu'ils ont été édifiés régulièrement, sous réserve de ne procéder à aucune évolution de la volumétrie, est soumise à autorisation.

▣ Schéma concept de la zone d'implantation :



Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

Dans toutes les zones A :

▣ Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

▣ Voirie

- Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article A.4 : Conditions de desserte par les réseaux

▣ Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution si le terrain peut être desservi; à défaut par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.
- Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

▣ Assainissement

◈ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe. À défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncées dans les annexes sanitaires.
- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.
- Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une préépuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, canalisations d'eaux pluviales, cours d'eau, canaux d'arrosage est interdite.

◈ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (cf. annexe au règlement).
  - À la date d'approbation de la modification n°2 du PLU le ratio de compensation issue de la doctrine MISEN est de 100 litres par m² imperméabilisé. Le calcul à appliquer pour la définition du volume de rétention est le suivant :
    - ✓ (surface imperméabilisée nouvellement créée en m² x 100 litres) / 1000 = Volume de rétention en m^3.
    - ✓ L'orifice de fuite du système de rétention est de 80 mm minimum.
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques agricoles et à leur extension. Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

◈ Eaux de piscine

- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées en application de l'article R1331-2 du code de la santé publique. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.
  - Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

▣ Électricité et téléphone

- En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faîte par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.
- En dehors des occupations et utilisations du sol admises au A.2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont soumis à autorisation de l'autorité compétente.

Article A.5 : Superficie minimale des terrains

Dans toutes les zones A :

- Non applicable.

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

Dans toutes les zones A :

- Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :
  - au moins égale à 30 mètres de l'axe des Routes Départementales (RD562, RD13, RD222, RD24, RD45, RD279) pour les constructions à usage d'habitation;
  - au moins égale à 15 mètres de l'axe des Routes Départementales (RD562, RD13, RD222, RD24, RD45, RD279) les constructions autres que celles à usage d'habitation;
  - au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer;
    - ✓ cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.
  - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à 4 mètres.
  - Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- La distance d'implantation des constructions à usage d'habitation au maximum à 30 mètres des bâtiments techniques existants pourra être modifiée pour des motifs techniques dûment démontrés.

Article A.9 : Emprise au sol

- Non réglementé.

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

Cf. conditions de mesures en dispositions générales.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.
  - Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,20 mètres à l'égout, par rapport au terrain naturel ou excavé.
- Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation d'une construction, une hauteur identique à celle existante est autorisée.
- Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc.).

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

▣ Dispositions générales

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

▣ Façade

- Les façades seront de couleur en harmonie avec la gamme de la palette chromatique annexée au règlement.
- Les bâtiments annexes doivent être traités de manière semblable aux matériaux des bâtiments principaux, à l'exception des abris de jardin de moins de 12 m² pour lesquels le bois et l'aluminium peuvent être envisagés.
- Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

▣ Couvertures

- Les toitures peuvent comporter un, deux, trois ou quatre pans.
- La pente des toitures devra être inférieure ou égale à 30 %.
- Pour les constructions non liées à une activité agricole ou forestière qui sont à destination d'habitation et/ou de leurs annexes, les couvertures seront en tuiles rondes « canal » de même couleur que les constructions environnantes.
- Dans le cas d'une extension, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux que la construction existante.
- Les toits plats et terrasses sont autorisés s'ils constituent au maximum 1/3 de la toiture.

▣ Piscines

- Afin d'assurer leur bonne intégration, il est recommandé :
  - -qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel ;
  - que le revêtement intérieur soit de teinte claire et discrète (sable, vert, gris) d'exclure la couleur blanche pour les dispositifs de sécurité (clôture, bâche).

▣ Clôtures

◈ Clôtures non liées à une activité agricole ou forestière

- Elles doivent être constituées par des haies vives et/ou des végétaux.
  - Sont interdits tous types de brises vues.
  - Dans tous les cas, les murets de pierres sèches existants sont à maintenir ou à restaurer.
- Elles doivent être hydrauliquement perméables.
- Elles doivent être écologiquement perméables : c'est-à-dire présenter un maillage large en partie basse (minimum 10 cm x 10 cm) dans le cas de grillage ou comporter des césures ou des ouvertures en pied de clôture pour le passage de la petite faune (ouverture de minimum 10 cm X 10 cm régulièrement installée (minimum une césure ou un passage à faune par tranche de 10 mètres de linéaire clôturé) ;
- La hauteur totale est inférieure ou égale à 1,80 m.
- Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

◈ Clôtures liées à une activité agricole ou forestière

- Leurs caractéristiques doivent permettre la mise en sécurité des bêtes et des cultures.
- Elles peuvent s'affranchir de la perméabilité écologique.
- La hauteur totale est inférieure ou égale à 1,80 m.

▣ Portails et portes

- La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement temporaire d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.

▣ Paraboles et antennes

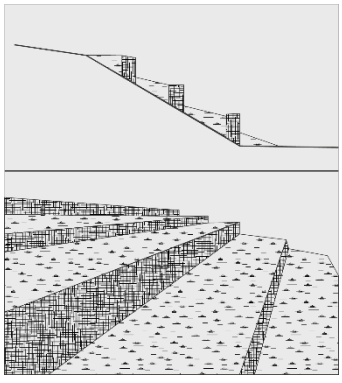
- Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les garde-corps des balcons et terrasses.

▣ Citerne de gaz et gasoil

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

▣ Mur de soutènement

- Les talus des pentes supérieures ou égales à 80% doivent être tenus par un mur de soutènement dont la face apparente doit être en pierre locale appareillée sans joint apparent.
- Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.
- 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 2 m de hauteur. Dans la plupart des cas, ils convient de les répartir sur plusieurs niveaux de hauteur moindre (cf. schémas). Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements sont autorisés, tandis que les dispositifs modulaires et gabion à emboitement sont interdits.



▣ Environnement et Énergies renouvelables

- Les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.
  - L'installation de panneaux photovoltaïques ne peut être autorisée que sur du bâti.
  - Les proportions et les dimensions des panneaux solaires doivent être les plus harmonieuses possibles.
- Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

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

- Non réglementé.

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

- Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L2537.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place partout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques.
- Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôture végétalisée, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation et extension d'habitation, voisines d'une parcelle classés en zone Agricole (A et ses secteurs au PLU), qu'elle soit cultivée ou non. Ces espaces tampons seront implantés en limites séparatives et fonds de parcelle. Ils figureront sur les plans des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Non applicable.

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Zone N

Caractère de zone

Les zones N sont des zones à protéger en raison de la présence de boisements intéressants, de la qualité paysagère et patrimoniale.
Les zones N abritent des espaces bâtis à valeur patrimoniale à réhabiliter et à mettre en valeur. Identifiés dans le plan de zonage, ils correspondent à des constructions en ruines et dégradées de Tasseau, la Rimade, Valcros derrière la Fare.
La zone abrite également 2 forages, celui de Tasseau qui fait l'objet de servitudes et celui de Piéfama dont les procédures d'autorisation sont en cours.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

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

Article N.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :
  - Les bâtiments ou installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles et sylvicoles existantes ou à créer ;
  - 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 dans la zone sans porter atteinte au caractère de la zone.
    - ✓ 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 :
    - ✓ d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
    - ✓ de ne pas compromettent la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
    - ✓ que le talus, la restanque, le mur de soutènement, créé ait une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et qu'il soit intégré dans le paysage ;
    - ✓ que seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient utilisés ;
  - À 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.
  - Pour les bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs et présentant un intérêt architectural et patrimonial, repérés au plan par un cercle rouge pointillés :
    - ✓ leur restauration est autorisée sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques ;
    - ✓ de plus, ces mêmes bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

▣ Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

▣ Voirie

- Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article N.4 : Conditions de desserte par les réseaux

▣ Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée par branchement sur le réseau public collectif de distribution d'eau potable si le terrain peut être desservi; à défaut par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.
- Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

▣ Assainissement

◈ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe. À défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncées dans les annexes sanitaires.
- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.
- Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une préépuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, canalisations d'eaux pluviales, cours d'eau, canaux d'arrosage est interdite.

◈ Eaux pluviales

- Les eaux de condensation et les écoulements des blocs de climatisation ne peut être laissé libre sur les façades.
- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (cf. annexe au règlement).
  - À la date d'approbation de la modification n°2 du PLU le ratio de compensation issue de la doctrine MISEN est de 100 litres par m² imperméabilisé. Le calcul à appliquer pour la définition du volume de rétention est le suivant :
    - ✓ (surface imperméabilisée nouvellement créée en m² x 100 litres) / 1000 = Volume de rétention en m^3.
    - ✓ L'orifice de fuite du système de rétention est de 80 mm minimum.
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques agricoles et à leur extension, ni au bâtiments d'exploitation forestière.

◈ Eaux de piscine

- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées en application de l'article R1331-2 du code de la santé publique. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.
  - Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

Article N.5 : Superficie minimale des terrains

- Non applicable.

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

- Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :
  - au moins égale à 30 mètres de l'axe des Routes Départementales (RD562, RD13, RD222, RD24, RD45, RD279) ;
  - au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer;
    - ✓ cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.
  - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à 4 mètres.
- Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau ou du lac.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- Non règlementé.

Article N.9 : Emprise au sol

- Non réglementé.

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

☞ *Cf. conditions de mesures en dispositions générales.*

- Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation d'une construction, une hauteur identique à celle existante est autorisée.
- La hauteur des équipements d'infrastructure (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc.) n'est pas règlementée.

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

▣ Dispositions générales

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

- En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

▣ Façade

- Les façades seront de couleur en harmonie avec la gamme de la palette chromatique annexée au règlement.
- Les bâtiments annexes doivent être traités de manière semblable aux matériaux des bâtiments principaux, à l'exception des abris de jardin de moins de 12 m² pour lesquels le bois et l'aluminium peuvent être envisagés.
- Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

▣ Couvertures

- Les toitures peuvent comporter un, deux, trois ou quatre pans.
- La pente des toitures devra être inférieure ou égale à 30 %.
- Les couvertures seront en tuiles rondes « canal » de même couleur que les constructions environnantes.
- Dans le cas d'une extension, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux que la construction existante.
- Les toits plats et terrasses sont autorisés s'ils constituent au maximum 1/3 de la toiture.

▣ Clôtures

- Les murets de pierres sèches existants sont à maintenir ou à restaurer.
- Les clôtures liées à une activité agricole ou forestière ne sont pas concernées par les dispositions suivantes, leurs caractéristiques devant permettre la mise en sécurité des bêtes et des cultures.
- Pour les clôtures non liées à une activité agricole ou forestière et situées à moins de 150 mètres d'une construction :
  - les clôtures doivent être hydrauliquement perméables ;
  - les clôtures doivent être écologiquement perméables : c'est-à-dire présenter un maillage large en partie basse (minimum 10 cm x 10 cm) dans le cas de grillage ou comporter des césures ou des ouvertures en pied de clôture pour le passage de la petite faune (ouverture de minimum 10 cm X 10 cm régulièrement installée (minimum une césure ou un passage à faune par tranche de 10 mètres de linéaire clôturé) ;
  - la hauteur totale de la clôture est inférieure ou égale à 1,80 m ;
  - La clôture peut être constituée ou doublée de haies vives ;
  - Tout type de brises vues est interdit.
- En application de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels :
  - les clôtures sont posées 30 cm au-dessus de la surface du sol ;
  - leur hauteur est limitée à 1,20 mètre ;
  - elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune ;
  - ces dispositions ne s'appliquent pas :
    - ✓ aux clôtures des habitations et des sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières édifiée à moins de 150 mètres de l'habitation ou du siège de l'exploitation ;
    - ✓ aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
    - ✓ aux clôtures des élevages équins ;
    - ✓ aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
    - ✓ aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
    - ✓ aux domaines nationaux définis à l'article L621-34 du code du patrimoine ;
    - ✓ aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
    - ✓ aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
    - ✓ aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
    - ✓ aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

▣ Portails et portes

- La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement temporaire d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.

▣ Paraboles et antennes

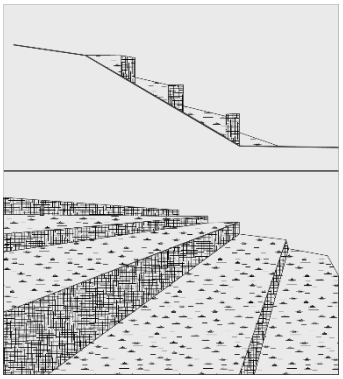
- Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les garde-corps des balcons et terrasses.

▣ Citerne de gaz et gasoil

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

▣ Mur de soutènement

- Les talus des pentes supérieures ou égales à 80% doivent être tenus par un mur de soutènement dont la face apparente doit être en pierre locale appareillée sans joint apparent.
- Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.
- 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 2 m de hauteur. Dans la plupart des cas, ils convient de les répartir sur plusieurs niveaux de hauteur moindre (cf. schémas). Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements sont autorisés, tandis que les dispositifs modulaires et gabion à emboitement sont interdits.



▣ Environnement et Énergies renouvelables

- Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.
- L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde-corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé. Ces éléments devront être partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments. Il est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

▣ Panneaux solaires

- Les proportions et les dimensions des panneaux solaires doivent être les plus harmonieuses possibles.
- L'installation de panneaux photovoltaïques ne peut être autorisée que sur du bâti.
- Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

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

- Non réglementé.

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

- Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Non applicable.

Zone Nh

Caractère de zone

Les zones Nh correspondent à des périmètres, en milieu naturel, abritant des constructions existantes à usage d'habitation dont l'agrandissement est autorisé dans la mesure où elles ne portent pas atteinte aux espaces naturels.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

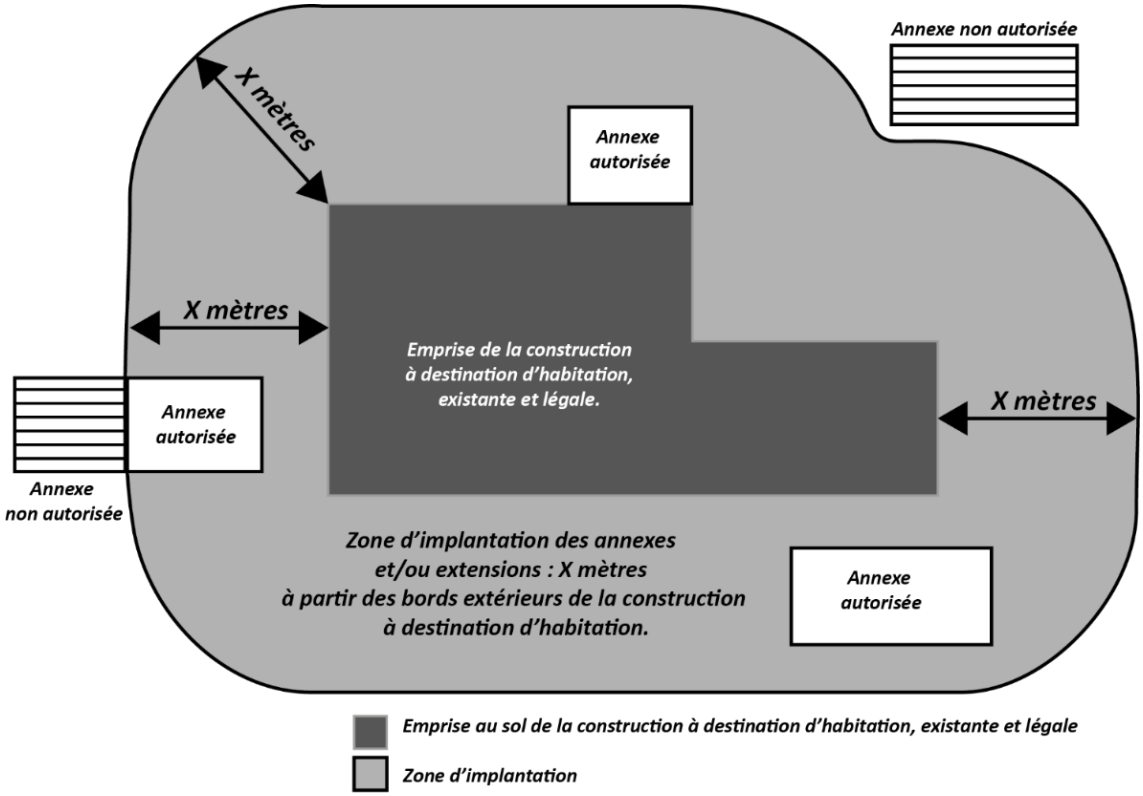
Article Nh.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Nh2, sont interdits:
  - les parcs d'attraction permanents;
  - les dépôts de véhicules;
  - les garages collectifs de caravanes;
  - les terrains de camping;
  - les parcs résidentiels de loisirs;
  - le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc.) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier sous réserve d'une autorisation écrite pour une durée de 6 mois et renouvelable 1 fois ;
  - les carrières;
  - les commerces et services;
  - les entrepôts commerciaux;
  - les locaux industriels et artisanaux.
  - les constructions, installations et travaux à usage agricole.

Article Nh.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Admis à conditions particulières :
  - La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.
  - Les constructions, installations et travaux s'ils sont nécessaires à l'entretien, à la gestion, à la protection et à la mise en valeur du site.
  - Les constructions, installations et travaux s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et si leur implantation est indispensable dans la zone.
  - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.
  - les extensions des constructions existantes et légale à destination d'habitation, sous conditions cumulatives :
    - ✓ l'extension autorisée est inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLU (26 janvier 2011), sans dépasser 300 m² de surface de plancher totale (surface de plancher initiale + extension),
    - ✓ L'extension de la construction s'effectue dans la continuité du bâti existant ; cette extension n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU (26 janvier 2011) ;
  - les annexes (garage, pool house, abris de jardin de 12m² maximum, etc.) des constructions existantes à destination d'habitation sous conditions cumulatives :
    - ✓ les annexes sont limitées à 100 m² d'emprise (emprise totale de toutes les annexes, hors piscine, édifiées sur une unité foncière) ;
    - ✓ le bassin des piscines est limité à 40 m² ;
    - ✓ les annexes s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de 25 m calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale (*cf. schéma concept de la zone d'implantation*). En cas d'impossibilité technique, topographique, sanitaire ou juridique dument démontrée, la zone d'implantation pourra être portée à 40 m.

▣ Schéma concept de la zone d'implantation :



Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

▣ Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

▣ Voirie

- Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article Nh.4 : Conditions de desserte par les réseaux

▣ Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée par branchement sur le réseau public collectif de distribution d'eau potable si le terrain peut être desservi; à défaut par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.
- Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

▣ Assainissement

◈ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe. À défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncées dans les annexes sanitaires.
- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.
- Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une préépuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, canalisations d'eaux pluviales, cours d'eau, canaux d'arrosage est interdite.

◈ Eaux pluviales

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation.
- Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.
- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (cf. annexe au règlement).
  - À la date d'approbation de la modification n°2 du PLU le ratio de compensation issue de la doctrine MISEN est de 100 litres par m² imperméabilisé. Le calcul à appliquer pour la définition du volume de rétention est le suivant :
    - ✓ (surface imperméabilisée nouvellement créée en m² x 100 litres) / 1000 = Volume de rétention en m^3.
    - ✓ L'orifice de fuite du système de rétention est de 80 mm minimum.
  - Les extensions des constructions existantes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher sont dispensées de cette compensation.

◈ Eaux de piscine

- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées en application de l'article R1331-2 du code de la santé publique. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.
  - Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

Article Nh.5 : Superficie minimale des terrains

- Non applicable.

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

- Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :
  - au moins égale à 30 mètres de l'axe des Routes Départementales (RD562, RD13, RD222, RD24, RD45, RD279) ;
  - au moins égale à 7,50 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer;
    - ✓ cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.
  - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à 4 mètres.
  - Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- Non réglementé.

Article Nh.9 : Emprise au sol

- Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière. Il est limité à 12 m² d'emprise au sol.

Article Nh.10 : Hauteur maximale des constructions

Cf. conditions de mesures en dispositions générales.

- La hauteur des constructions et des ouvrages ne doit pas excéder 7 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,20 mètres à l'égout, par rapport au terrain naturel ou excavé.
- Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation d'une construction, une hauteur identique à celle existante est autorisée.
- Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc.)

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

▣ Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

▣ Façade

- Les façades seront de couleur en harmonie avec la gamme de la palette chromatique annexée au règlement.
- Les bâtiments annexes doivent être traités de manière semblable aux matériaux des bâtiments principaux, à l'exception des abris de jardin de moins de 12 m² pour lesquels le bois et l'aluminium peuvent être envisagés.
- Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

▣ Couvertures

- Les toitures peuvent comporter un, deux, trois ou quatre pans.
- La pente des toitures devra être inférieure ou égale à 30 %.
- Les couvertures seront en tuiles rondes « canal » de même couleur que les constructions environnantes.
- Dans le cas d'une extension, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux que la construction existante.
- Les toits plats et terrasses sont autorisés s'ils constituent au maximum 1/3 de la toiture.

▣ Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit par une haie ;
  - soit par un mur plein ;
  - soit par un mur bahut de minimum 0,20 mètre et de maximum 0,80 mètre réhaussé :
    - ✓ d'une grille métallique ou de lames occultantes ; d'un grillage ; d'une haie ;
  - soit, en bordure d'une ripisylve, par une haie doublée ou non d'un grillage permettant la transparence hydraulique ;
  - soit, dans le cas d'une clôture sur un mur de soutènement supérieur ou égal à 2 m, d'un grillage et/ou d'une haie.
  - La clôture entre deux fonds privés peut-être dispensée d'un mur bahut.
- La hauteur totale de la clôture est inférieure ou égale à 1,80 m.
- La couleur des matériaux doit être en harmonie avec la gamme de la palette annexée au règlement.
- Les matériaux des murs bahut doivent être semblables aux matériaux de la construction principale ou en pierres sèches.
- Sont interdits tous types de brises vues, sauf entre deux fonds privés.
- Dans tous les cas, la clôture ne doit pas constituer une gêne pour la visibilité des véhicules.
- Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

▣ Portails et portes

- La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement temporaire d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.

▣ Paraboles et antennes

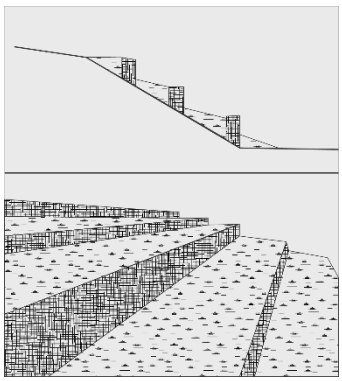
- Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les garde-corps des balcons et terrasses.

▣ Citerne de gaz et gasoil

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

▣ Mur de soutènement

- Les talus des pentes supérieures ou égales à 80% doivent être tenus par un mur de soutènement dont la face apparente doit être en pierre locale appareillée sans joint apparent.
- Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.
- 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 2 m de hauteur. Dans la plupart des cas, ils convient de les répartir sur plusieurs niveaux de hauteur moindre (cf. schémas). Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements sont autorisés, tandis que les dispositifs modulaires et gabion à emboitement sont interdits.



▣ Environnement et Énergies renouvelables

- Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.
- L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde-corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé. Ces éléments devront être partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments. Il est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

▣ Panneaux solaires

- Les proportions et les dimensions des panneaux solaires doivent être les plus harmonieuses possibles.
- L'installation de panneaux photovoltaïques ne peut être autorisée que sur du bâti.
- Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

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

- Non réglementé.

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

- Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L2537.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place partout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques.
- Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôture végétalisée, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation et extension d'habitation, voisines d'une parcelle classés en zone Agricole (A et ses secteurs au PLU), qu'elle soit cultivée ou non. Ces espaces tampons seront implantés en limites séparatives et fonds de parcelle. Ils figureront sur les plans des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Nh.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Non applicable.

Zone Nr

Caractère de zone

Les zones Nr sont des zones correspondant aux cours d'eau principaux de l'Argens, de la Cassole et du Caramy qui présentent un aléa inondation.
Les zones Nr présentent une forte valeur biologique et écologique car elles constituent notamment des couloirs de déplacement des chauves-souris.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Nr.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

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

Article Nr.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Admis à conditions particulières, sous réserve d'autorisation écrite :
  - Les installations et travaux nécessaires aux équipements publics que si leur implantation est indispensable et compatible avec les zones, s'ils ne viennent pas perturber la libre circulation de l'eau et s'ils sont compatibles avec le sécurité du voisinage.
  - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

- Non réglementé.

Article Nr.4 : Conditions de desserte par les réseaux

- Non réglementé.

Article Nr.5 : Superficie minimale des terrains

- Non applicable.

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

- Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :
  - au moins égale à 30 mètres de l'axe des Routes Départementales RD562, RD13, RD222, RD24, RD45, RD279)
  - au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer;
    - ✓ cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.
  - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à 4 mètres.
  - Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau ou du lac.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- Non réglementé.

Article Nr.9 : Emprise au sol

- Non réglementé.

Article Nr.10 : Hauteur maximale des constructions

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Nr.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Non applicable.

Zone Nt

Caractère de zone

Les zones Nt correspondent à des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions nouvelles à vocation culturelle et de loisirs.
L'enjeu est de permettre l'animation et la dynamisation des rives du lac en autorisant les constructions publiques et d'intérêt collectif à usage de loisirs et culturel (centre international de pêche, gîtes communaux).
Les zones Nt abritent des espaces bâtis à valeur patrimoniale à réhabiliter et à mettre en valeur. Identifiés dans le plan de zonage, ils correspondent à des constructions en ruines et dégradées du Domaine de Brauch.
L'accueil de constructions à usage d'habitation est également autorisé dans la mesure où elles sont en lien avec l'activité prévue dans les zones Nt.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Nt.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Nt.2, sont interdits:
  - les parcs d'attraction permanents;
  - les dépôts de véhicules;
  - les garages collectifs de caravanes;
  - les terrains de camping;
  - les parcs résidentiels de loisirs;
  - le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc.) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier sous réserve d'une autorisation écrite pour une durée de 6 mois et renouvelable 1 fois ;
  - les commerces et services;
  - les entrepôts commerciaux;
  - les locaux industriels et artisanaux ;
  - les constructions, installations et travaux à usage agricole.

Article Nt.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Admis à conditions particulières :
  - Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article Nt.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.
  - Les constructions, installations et travaux s'ils sont nécessaires à l'entretien, à la gestion, à la protection et à la mise en valeur du site.
  - Les constructions, installations et travaux s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants dès lors qu'ils ont été édifiés régulièrement conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.
  - La restauration des bâtiments à intérêt architectural ou patrimonial identifiés au document graphique en pointillés, au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'Urbanisme, est autorisé lorsqu'il reste l'essentiel des murs porteurs (L.111-3 du Code de l'Urbanisme) sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historique desdits bâtiments.
  - Les constructions à usage d'habitation si elles sont en lien avec l'activité prévue dans la zone.
  - Les constructions, installations et travaux s'ils sont à vocation culturelle et de loisirs.
  - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires aux activités des sites et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

▣ Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.
- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

▣ Voirie

- Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article Nt.4 : Conditions de desserte par les réseaux

▣ Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée par branchement sur le réseau public collectif de distribution d'eau potable si le terrain peut être desservi; à défaut par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.
- Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

▣ Assainissement

◈ Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe. À défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncées dans les annexes sanitaires.
- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.
- Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une préépuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, canalisations d'eaux pluviales, cours d'eau, canaux d'arrosage est interdite.

◈ Eaux pluviales

- Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation.
- Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.
- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (cf. annexe au règlement).
  - À la date d'approbation de la modification n°2 du PLU le ratio de compensation issue de la doctrine MISEN est de 100 litres par m² imperméabilisé. Le calcul à appliquer pour la définition du volume de rétention est le suivant :
    - ✓ (surface imperméabilisée nouvellement créée en m² x 100 litres) / 1000 = Volume de rétention en m^3.
    - ✓ L'orifice de fuite du système de rétention est de 80 mm minimum.
  - Les extensions des constructions existantes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher sont dispensées de cette compensation.

◈ Eaux de piscine

- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées en application de l'article R1331-2 du code de la santé publique. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.
  - Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

Article Nt.5 : Superficie minimale des terrains

- Non applicable.

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

- Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer;
  - Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à 4 mètres.
  - Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

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

- Les constructions principales doivent être implantées, les unes par rapport aux autres, à une distance qui ne peut être inférieure ou égale à 4 mètres.

Article Nt.9 : Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **5%** de la superficie totale des terrains.
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins de piscine non couverte.
  - L'emprise au sol qui sera issue du dépassement, de 30 cm maximum, de la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol.

Article Nt.10 : Hauteur maximale des constructions

Cf. conditions de mesures en dispositions générales.

- La hauteur des constructions et des ouvrages ne doit pas excéder 9 mètres.
- Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation d'une construction, une hauteur identique à celle existante est autorisée.
- Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc.).

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

▣ Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

▣ Façade

- Les façades seront de couleur en harmonie avec la gamme de la palette chromatique annexée au règlement.
- Les bâtiments annexes doivent être traités de manière semblable aux matériaux des bâtiments principaux, à l'exception des abris de jardin de moins de 12 m² pour lesquels le bois et l'aluminium peuvent être envisagés.
- Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

▣ Couvertures

- Les toitures peuvent comporter un, deux, trois ou quatre pans.
- La pente des toitures devra être inférieure ou égale à 30 %.
- Les couvertures seront en tuiles rondes « canal » de même couleur que les constructions environnantes.
- Dans le cas d'une extension, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux que la construction existante.
- Les toits plats et terrasses sont autorisés s'ils constituent au maximum 1/3 de la toiture.

▣ Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées par une haie et/ou un grillage permettant la transparence hydraulique ;
- La hauteur totale de la clôture est inférieure ou égale à 1,80 m.
- Sont interdits tous types de brises vues, sauf entre deux fonds privés.
- Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

▣ Portails et portes

- La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement temporaire d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.

▣ Paraboles et antennes

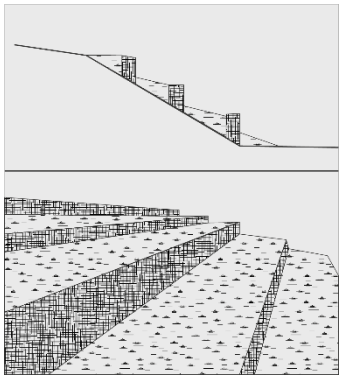
- Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les garde-corps des balcons et terrasses.

▣ Citerne de gaz et gasoil

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

▣ Mur de soutènement

- Les talus des pentes supérieures ou égales à 80% doivent être tenus par un mur de soutènement dont la face apparente doit être en pierre locale appareillée sans joint apparent.
- Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.
- 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 2 m de hauteur. Dans la plupart des cas, ils convient de les répartir sur plusieurs niveaux de hauteur moindre (cf. schémas). Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements sont autorisés, tandis que les dispositifs modulaires et gabion à emboitement sont interdits.



▣ Environnement et Énergies renouvelables

- Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.
- L'installation de matériel de production d'énergie renouvelable en façade, en garde-corps, en toiture, ou en tout autre élément des constructions est autorisé.
- Ces éléments devront être partie intégrante de la composition architecturale des bâtiments. Il est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.

▣ Panneaux solaires

- Au vu des taux d'ensoleillement de la région, ils sont vivement conseillés. Les proportions et les dimensions des panneaux solaires doivent être les plus harmonieuses possibles.
- Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

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

▣ Modalités d'application

- Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.
- Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.
- Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé:
  - à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
  - à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

▣ Les besoins minimum à prendre en compte sont

- Habitation : 2 places par logement.
- Hôtels, restaurants, résidence de tourisme : une place par chambre ou par 25 m² de salle de restaurant.
- Établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus: une place de stationnement pour 4 personnes.
- Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les extensions des bâtiments existants, les changements d'affectation au sens du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

- Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces libres doivent couvrir au moins 60% de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.
- Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les aires de stationnement pour employés et visiteurs pourront être végétalisées avec des dalles gazon pavé ou bénéficier d'un traitement au sol afin de faciliter la perméabilité des sols.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces extérieurs privés (allées, espaces minéraux) devront être le moins possible imperméabilisés.
- Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau.
- Les essences végétales fortement allergènes seront à utiliser en faibles proportions (pins, cyprès, etc.).

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Nt.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Non applicable.

Titre 6 : Annexes au règlement

Annexes n° 1 : Hameaux et bastides de patrimoine à préserver au titre des articles L.123-1-5 et/ou L.111-3 du code de l'Urbanisme

- Dans le cadre de la loi Paysage de 1993 qui porte sur la protection et la mise en valeur des paysages, le P.L.U. prend ici en compte «la préservation de la qualité des paysages, en identifiant, délimitant les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysage, sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et de définir les prescriptions de nature à assurer leur protection».
- Ainsi, les hameaux et bastides de valeur patrimoniale font l'objet d'un recensement dans le cadre d'un éventuel programme de réhabilitation

▣ Rappel du cadre réglementaire

- Article : L 123-1-5 Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014
  - Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner 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.
  - Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- Article : L111.3 du 13 déc. 2000 modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  - Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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.

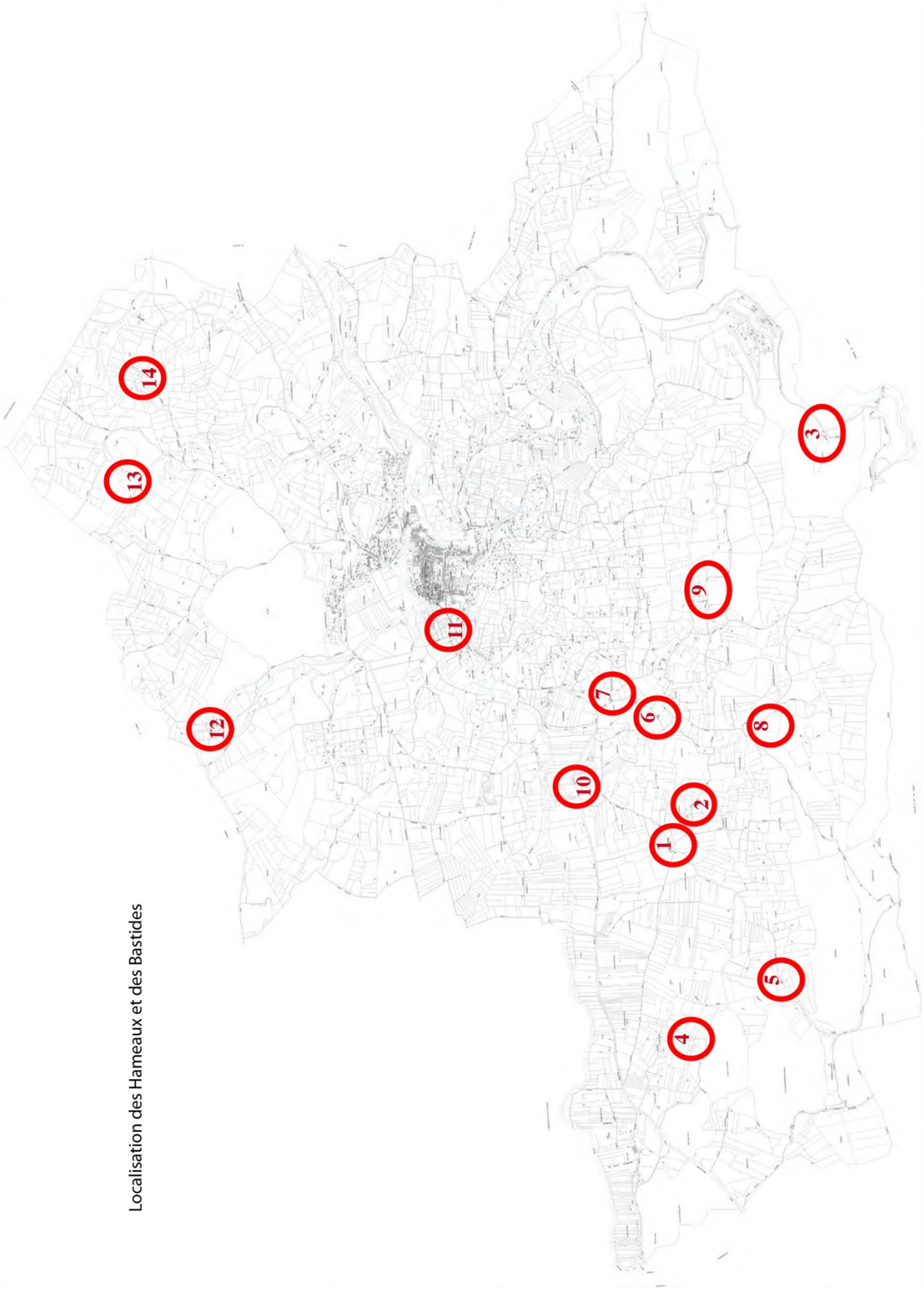
▣ Les sites identifiés

◈ Les hameaux

1 St Etienne du clocher.
2 Les Bastides.
3 Le domaine de Brauch.

◈ Les Bastides

4 La Rimade.
5 Barayol.
6 L'Apié.
7 La Bergerie.
8 Tasseau.
9 Le Clos des Riaux.
10 La Grangue.
11 Vaou Negre.
12 Saint Paul.
13 Valcros derrière la Fare.
14 Parayon.



Localisation des Hameaux et des Bastides

n°1 : Saint Etienne du Clôcher

Composition	3 corps de bâtiments dont une chapelle
Matériaux	Pierres de taille
Accès	chemin rural de la plaine
Environnement/Paysage	Vignes
Zonage au P.L.U.	Agricole

Le village de Carcès fut abandonné à l'époque romaine. A partir du moyen âge, certains emplacements d'habitats romains sont réoccupés.
Ainsi dans le hameau de Saint-Etienne du Clôcher deux maisons ont été restaurées ainsi que l'église romane bâtie sur des vestiges antiques.

La Chapelle Saint-Etienne est un ancien prieuré de style ogival.

Véritable berceau de la commune, Saint-Etienne du Clôcher mérite une protection indéniable au regard de la qualité de son architecture et de ce qu'il représente au regard du paysage. Installé dans la plaine agricole, il constitue un pôle habité de qualité.









Propositions :
- Poursuivre la Réhabilitation déjà engagée



n°2 : Les Bastides

Composition	2 ensembles bâtis de part et d'autre de la voie
Matériaux	Pierres de taille
Accès	depuis la RD 562 par la voie principale de la plaine agricole
Environnement/Paysage	Chênes, Vignes
Zonage au P.L.U.	Agricole



Situé sur le même chemin rural que le hameau de Saint-Etienne du Clôcher, se loge celui des Bastides. Accroché de part et d'autre de la voie, ce hameau est composé de maisons en pierres de taille dont une partie a été investie ces dernières décennies.







Les constructions ont un niveau de conservation assez bon dans la mesure où l'essentiel des murs porteurs sont intacts, les ouvertures en façade et leur linteau son encore présents.

Propositions :
- Poursuivre la Réhabilitation déjà engagée
- Conserver les murs de pierres qui peuvent l'être. Réutiliser les pierres de taille sur les ensembles qui doivent être reconstruits
- Conserver les murêts de pierre sèche existants le long de la route.
- Prévoir à terme une aire de stationnement commune paysagée (sable, pierres sèches...)



n°3 : Domaine de Brauch

Composition	plusieurs constructions
Matériaux	Pierres de taille
Accès	chemin communal depuis la RD 24
Environnement/Paysage	Chênes - Lac
Zonage au PLU	Naturel

Sur les rives du lac, cet ilôt bâti est composé de plusieurs bâtiments qui ont té délaissés et investis par la végétation.

La réhabilitation du Domaine de Brauch avec la création d'un logement de gardien a déjà été effectué avec l'aide de l'atelier de la Pierre d'angle, dans le cadre d'un chantier d'insertion.

Propositions :
Cette dynamique est à encourager afin de réhabiliter le site dans son intégralité et créer une entité cohérente.







n° 4 : La Rimade

Composition	1 corps de bâtiment
Matériaux	Pierres de taille
Accès	difficile, à pied seulement
Environnement/Paysage	Chênes et vignes
Zonage au P.L.U.	Naturel

Les ruines de cette bastide ont été envahies par la végétation et ne sont que très peu discernables depuis le paysage ouvert de la plaine agricole.

Aux pieds des collines de Vallussière et du collet de la Rimade, ces vestiges de murs de pierres de taille sont complètement cachés.

L'état de conservation générale est médiocre.
Les murs d'enceinte ont subit les sévices du temps.

Propositions :
- Réhabilitation
- Mise en valeur au sein de la plaine agricole
- Aménager le chemin d'accès









n° 5 : Barayol

Composition	1 corps de bâtiment
Matériaux	Pierres de taille
Accès	petit chemin rural de la plaine agricole
Environnement/Paysage	Vignes
Zonage au P.L.U.	Agricole



Siège d'une exploitation agricole, cette bastide de caractère mérite d'être préservée et mise en valeur dans des perspectives de développement du patrimoine agricole.

Aux pieds de la colline de Valussière, une poche agricole se loge accueillant la construction.

Propositions :
- Préserver l'écrin végétal et paysager du site
- Tendre vers le maintien de l'état de conservation de la bastide en effectuant les travaux nécessaires au fil du temps.

n° 6 : L'Apié

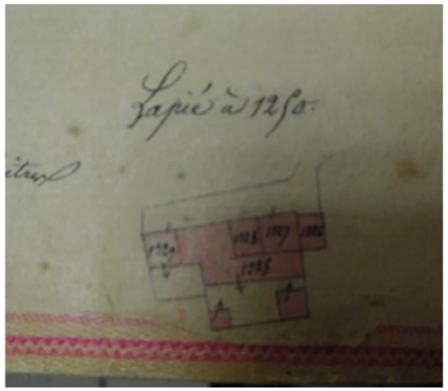
Composition	1 corps de ferme
Matériaux	Pierres de taille
Accès	chemin rural de la plaine agricole
Environnement/Paysage	Vignes
Zonage au P.L.U.	Agricole

Cette bastide composée d'un corps de ferme est l'emprunte de l'agriculture à Carcès.

Assise sur une butte, des murêts de pierre sèche dessinent des restanques en contrebas de la construction.

Son environnement proche est essentiellement composé de champs de vignes.

La batisse est occupée en partie et méritera d'être mise en valeur et réhabilitée.





Propositions :

- Conserver les murs de pierres qui peuvent l'être. Réutiliser les pierres de taille sur les ensembles qui doivent être reconstruits
- Conserver les restanques en soubassement de la construction

n°7 : La Bergerie

Composition	1 corps de bâtiment principal
Matériaux	Pierres de taille
Accès	Chemin rural avec accès direct sur la RD562
Environnement/Paysage	Pinèdes et vignes
Zonage au PLU	Naturel

Cette construction de caractère et de valeur patrimoniale au regard du caractère agricole du secteur est cernée de boisements, tout en étant proche des limites de la plaine agricole.

Sa préservation est souhaitée et sa mise en valeur semble indispensable.



n°8 : Tasseau

Composition	Ruines
Matériaux	Pierres de taille
Accès	Chemin rural de la plaine
Environnement/Paysage	pinèdes
Zonage au PLU	Naturel

Bien qu'aujourd'hui en ruine, la bastide de Tasseau représente l'origine de l'eau de Carcès. Elle constitue le lieu par exellence de la première ressource en eau potable desservant le village depuis 1906.

La construction est complètement en ruine mais elle mériterai, au regard de son passé historique et patrimonial, de bénéficier d'une réhabilitation totale.



n°9 : Le Clos des Riaux

Composition	Plusieurs corps de bâtiment dont 1 principal
Matériaux	Pierres de taille
Accès	Chemin communal
Environnement/Paysage	Chênes
Zonage	Agricole

Le Clos des Riaux est composé d'un corps de feme principal et de ses annexes qui y sont complémentaires.

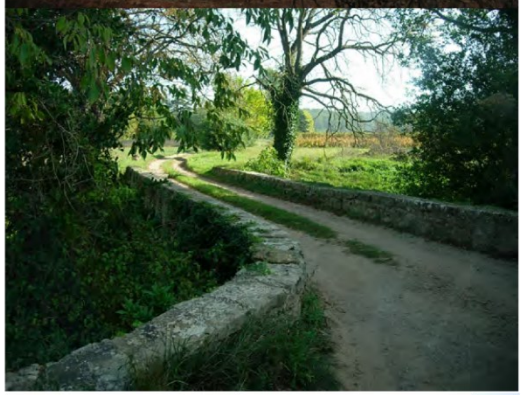
Cette bastide est localisée dans un site exceptionnel, alliant cours d'eau, espaces boisés et espaces cultivés.

Propositions :
Réhabiliter la construction, entretenir et préserver ses abords (pont sur le cours d'eau, bassin, arbres et plantations...)







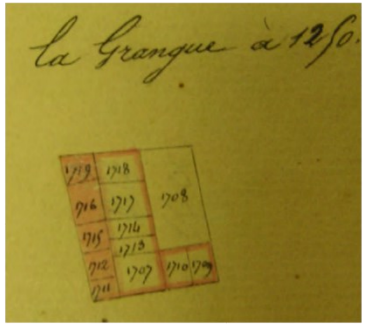






n° 10 : La Grangue

Composition	1 construction avec plusieurs salles
Matériaux	Pierres de taille
Accès	RD 562
Environnement/Paysage	Chênes, Vignes
Zonage au P.L.U.	Agricole



Aujourd'hui en ruine, cette bâtisse était un ancien relais de diligence.
En entrée de ville sud-ouest depuis Brignoles sur la RD 562, les ruines ne sont que très peu perceptibles depuis la route, masquées par la végétation.

Cette végétation cache de remarquables éléments architecturaux.
Dépourvue de toiture, les murs ainsi qu'une très belle voute sont encore bien conservés.

La structure restante met en scène plusieurs salles.

Propositions :
- Réhabilitation
- Redonner les perceptions visuelles depuis la Route Départementale RD 562
- Aménager les accès depuis la route.









n°11 : Vaou Negre

Composition	1 corps de bâtiment
Matériaux	Pierres de taille
Accès	ancien chemin de Brignoles à Carcès
Environnement/Paysage	Pinède
Zonage au PLU	Agricole

La bastide de Vaou Negre est complètement masquée par la végétation et imperceptible depuis la route.
Aujourd'hui en ruine, elle mérite d'être réhabilitée.

Propositions :

Patrimoine urbain situé en entrée de ville, la réhabilitation de la bastide s'insère dans une logique de mise en valeur du patrimoine urbain du centre ville. Le château à proximité témoigne de cet élan.
L'accès à la construction devra être aménagé également.



n° 12 : Saint Paul

Composition	2 corps de bâtiment principaux
Matériaux	Pierres de taille
Accès	depuis la RD 13 sur le chemin longeant la ripisylve de la Cassole
Environnement/Paysage	vignes, ripisylve
Zonage au PLU	Agricole



2 bâtiments principaux

Ce hameau est composé de plusieurs corps de bâtiments contrairement à ce qui est représenté sur l'ancien cadastre présenté ci-contre.

Situé sur les limites communales avec Cabasse le long de la ripisylve de la Cassole, ce hameau est isolé, installé entre un cours d'eau et les massifs collinaires.

Les deux bâtisses ont ses superficies importantes, sont contituées de pierre de taille et ont gardé toutes leurs ouvertures en façade.

Les vestiges d'une chapelle sont présents en arrière scène des 2 constructions principales et devait autrefois signaler et protéger les limites du hameau.
De plan rectangulaire, elle est en assez bon état de conservation.
Occupant certainement le même emplacement depuis des époques anciennes, elle témoigne d'une permanence dans l'usage de l'espace et dans l'organisation du site.





Propositions :
- Réhabilitation cohérente tenant compte de l'ensemble des constructions, dans une logique de projet commun
- conservation des pierres de taille originelles pour les travaux



Chapelle

n°13 : Valcros Derrière la Fare

Composition	1 corps de bâtiment
Matériaux	Pierres de taille
Accès	chemin rural
Environnement/Paysage	bois
Zonage au P.L.U.	Naturel

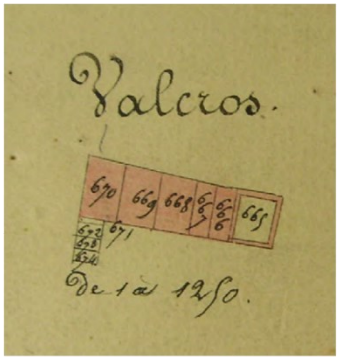
Cette bastide située derrière le secteur de la Fare, au Nord de la commune, se trouve dans un environnement très boisé.

Elle présente peut être deux entités architecturales distinctes, avec une partie gauche certainement vouée à l'habitation et en partie droite un espace dédié aux usages de la ferme.

Originellement construite en pierres de taille, la bâtisse présente une partie de sa façade enduite.

Elle bénéficie d'un grand puits.

Dépourvue de toiture, elle a conservé l'ensemble de ses murs porteurs.
Elle bénéficie d'ouvertures et de leurs linteaux







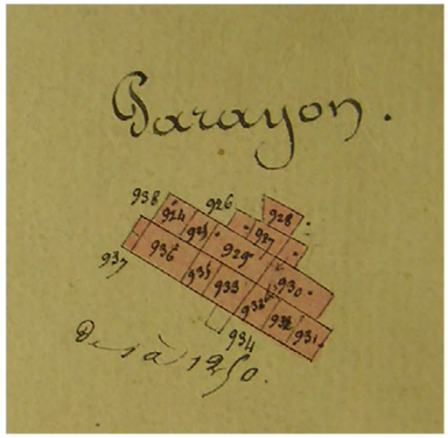


Propositions :
- réhabilitation
- s'assurer du niveau de conservation des murs et ouvertures
- préserver le puits en le sécurisant.



n° 14 : Parayon

Composition	plusieurs unités
Matériaux	Pierres de taille
Accès	chemin rural
Environnement/Paysage	Chênes, vignes
Zonage au P.L.U.	Naturel





Délaissé et envahi par la végétation, ce chapelet de petites constructions agglomérées sont accessibles par un chemin entièrement pavé dont les traces de roues des charettes sont encore visibles.

Cette voie est très bien conservée et donne une qualité indéniable à l'accès au site.





Propositions :

- conserver et entretenir la voie pavée
- couper les végétaux sur et dans la construction
- réhabilitation

Annexes n° 2 : Éléments du patrimoine architectural recensés au titre du L.123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme

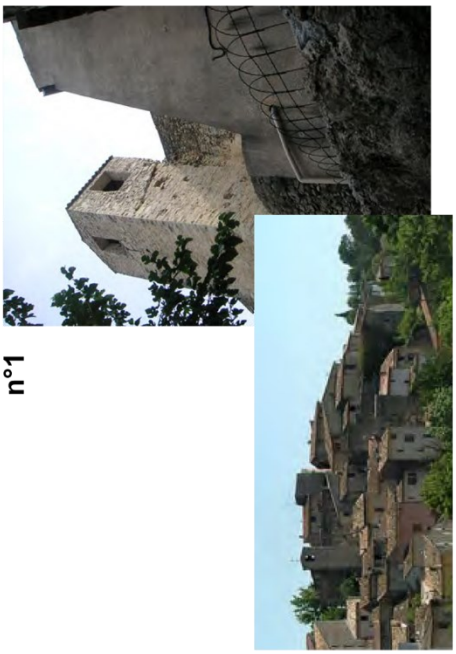
▣ Rappel du cadre réglementaire

- La loi Paysage de 1993 qui porte sur la protection et la mise en valeur des paysages, a été retranscrite dans le code de l'urbanisme.
  - Le Plan Local d'Urbanisme 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, architectural ou 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 à l'article L.130-1.

▣ Les sites identifiés

N°	Désignation	Section	Parcelle
1	La cité médiévale	dans son intégralité (secteur 1Ua)	
2	Façades aux tuiles vernissées	section F	589 - 590 - 591- 595 - 998
3	Église Sainte-Marguerite	section F	915
4	Chapelle romane Saint Jaume	section D1	2609
5	Le Moulin à huile	section F	300
6	L'Apié quartier Notre Dame	section D1	2494 et 2640
7	Murs de pierres sèches sur la RD 13	section C1	180

n°1



n°2



n°3



n°4



n°5



n°6



n°7



Annexes n° 3 : Doctrine MISEN

PRÉFET
DU VAR
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission Inter Service de l'Eau et de la Nature — Var 83 — MISEN

Doctrine
« Conception et mise en œuvre des réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales »

Application de la législation sur l'eau
(Code de l'Environnement, livre II, titre I,
articles L. 211-1, L. 214-1 et suivants et R.214-1 et suivants)

Projets concernés par la rubrique

2.1.5.0 : rejets d'eaux pluviales

Règles générales

à appliquer dans le département du Var

pour la conception et la mise en œuvre

des réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales

Validée par la mission inter-services Eau et Nature du Var le 17/06/2021
Approuvée par le Préfet du Var le 29 AVR. 2022

Evence RICHARD

Adresse postale : Préfecture – DDTM – service eau et biodiversité CS 31 209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83
Courriel : ddtm-sebio@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Sommaire

Sommaire....2
Préambule....3

I. Généralités - Application de la réglementation....3
I.1 Application de la rubrique 2.1.5.0 - Projets soumis aux présentes règles....3
I.1.1 Cas de projets non imperméabilisants....4
I.1.2 Cas des rejets en réseaux....4
I.1.3 Notion de bassin versant intercepté....5
I.1.4 Projets ayant des effets cumulés sur un même milieu....6
I.2 Autres réglementations à respecter....6
I.3 Pièces obligatoires à fournir....7

II. Réseau interne de collecte des eaux pluviales....8

III. Compensation quantitative des projets....9
III.1 Méthodes de calcul du volume de compensation....9
III.2 Précisions pour les calculs : fixation des paramètres et méthode....10
III.2.1 Surfaces....10
III.2.2 Pluies....11
III.2.2.1 Données pluviométriques exploitées....11
III.2.2.2 Construction d'une pluie de projet....11
III.2.3 Temps de concentration....11
III.2.4 Coefficients de ruissellement....12
III.2.5 Débits de pointe....13
III.2.6 Débit rejeté....14
III.2.7 Volumes de rétention....14
III.2.8 Débit de surverse....15
III.2.9 Durée de vidange des bassins....15
III.3 Prescriptions pour les ouvrages de rétention....16
III.3.1 Présentation des ouvrages de gestion des eaux pluviales....16
III.3.2 Types de rétentions autorisés....16
III.3.3 Localisation à l'aval hydraulique du projet (principe et dérogations)....17
III.3.3.1 Cas où l'implantation à l'aval est matériellement impossible....17
III.3.3.2 Cas où l'opération est située en zone inondable :....17
III.3.4 Principe de gestion collective des eaux pluviales....18
III.3.5 Dispositifs de fuite....18
III.3.6 Rejet par infiltration....19
III.3.7 Dispositions relatives à la sécurité publique....19
III.3.8 Dispositions pour les projets en bordure de cours d'eau ou fossés....19

IV. Traitement qualitatif....20
IV.1 Objectifs de qualité des rejets....20
IV.2 Traitement de la pollution chronique....20
IV.3 Traitement des pollutions accidentelles....21
IV.4 Traitement de la pollution saisonnière....21

V. Surveillance et entretien des ouvrages....22

Préambule

Le principe des techniques compensatoires a pour objectif de rendre les projets impliquant un rejet d'eaux pluviales, dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, sans effet vis-à-vis des phénomènes pluvieux. Le dossier loi sur l'eau doit évaluer l'incidence du projet sur l'eau et les milieux aquatiques dans le respect de l'article L. 211-1 du code de l'environnement.

Le pétitionnaire est responsable et tenu de respecter le dimensionnement des réseaux et ouvrages, leurs conditions de réalisation et d'exploitation, les mesures mises en œuvre afin d'éviter, de réduire ou de compenser les impacts négatifs de l'opération, tels qu'ils ont été définis dans le dossier de demande d'autorisation ou de déclaration, agrégé de tous compléments et modifications demandés, lors de l'instruction, par le service en charge de la police de l'eau. Le dossier a valeur d'**engagement du pétitionnaire** à respecter l'ensemble des dispositions qui y sont décrites.

L'obtention de l'autorisation ou de l'absence d'opposition à la déclaration constitue un préalable à tout commencement des travaux.

Les présentes règles s'appliquent, strictement, aux aménagements et ouvrages relevant de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement. Pour les projets qui n'en relèvent pas (inférieurs au seuil de déclaration), les collectivités qui ont en responsabilité leur autorisation, au titre du code de l'urbanisme, sont incitées à définir et à imposer des dispositions de gestion de leurs eaux pluviales assurant un niveau de protection équivalent aux présentes règles.

I. Généralités - Application de la réglementation

I.1 Application de la rubrique 2.1.5.0 - Projets soumis aux présentes règles

La rubrique **2.1.5.0** de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement est ainsi libellée :

« Rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- ***supérieure ou égale à 20 ha** : procédure **d'autorisation** ;*
- ***supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha** : procédure de **déclaration**. »*

Cette définition est complétée par les explications suivantes, afin de déterminer, dans le département du Var :

- les projets soumis ou non à une procédure loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 ;
- le type de procédure à appliquer (déclaration ou autorisation).

I.1.1 Cas des projets non imperméabilisants

La rubrique 2.1.5.0 s'intitule *« Rejets d'eaux pluviales »* : les projets concernés sont donc ceux qui génèrent une augmentation du rejet d'eaux pluviales en leur point aval, ou ceux qui peuvent dégrader la qualité des eaux pluviales rejetées. Sur l'aspect quantitatif, il ne s'agit pas uniquement des projets comportant une imperméabilisation du sol. Peut également être concerné tout projet susceptible d'augmenter le ruissellement entre l'état initial et l'état final, même si l'état final n'est pas l'imperméabilisation, par modification de l'usage du sol, de la nature de la couche superficielle, du couvert végétal, etc.

Les projets suivants entrent, par exemple, dans cette catégorie :

- infrastructures non revêtues constituées d'une simple couche de forme : pistes, parcs de stationnement...
- centrales photovoltaïques au sol,
- centrales éoliennes,
- mises en cultures après défrichement.

Toutefois, l'augmentation du ruissellement par unité de surface, pour les projets de ce type, étant moindre que pour une imperméabilisation, les seuils d'application de la rubrique pourront être adaptés. Une procédure de déclaration pourra, notamment, être admise pour des projets supérieurs à 20 ha : l'évaluation du niveau de procédure sera effectuée, au cas par cas, en fonction de la nature et de l'incidence réelle des projets, en tenant notamment compte de l'hydrographie du secteur et de la présence d'enjeux à l'aval immédiat du projet.

I.1.2 Cas des rejets en réseaux

La rubrique 2.1.5.0 concerne les rejets d'eaux pluviales *« dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol »* : elle vise donc, en premier lieu, les rejets directs dans un milieu naturel (cours d'eau, plan d'eau ou autre milieu aquatique superficiel (hors milieu maritime), nappe phréatique) et, en l'absence de milieu récepteur, rejet sur le sol avec évacuation par ruissellement ou par infiltration.

Dans le cas d'un rejet dans un réseau pluvial, l'augmentation du ruissellement due au projet a, au point aval du réseau pluvial, un impact similaire à un projet dont le rejet serait effectué directement dans le milieu naturel, sauf si le réseau pluvial récepteur comporte lui-même des ouvrages régulateurs capables de compenser l'urbanisation nouvelle. Deux cas de figures peuvent alors se présenter :

- soit le réseau pluvial récepteur du projet est régulièrement autorisé au titre de la loi sur l'eau. Dans ce cas le projet lui-même n'est pas soumis à procédure au titre de la rubrique 2.1.5.0, mais le gestionnaire du réseau doit porter à la connaissance du préfet le nouveau rejet dans son réseau, en exposant les mesures compensatoires, soit déjà intégrées au réseau pluvial, soit nouvellement mises en œuvre à l'occasion de la réalisation du projet, permettant d'annuler toute augmentation de rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel à l'aval de son réseau ;

- soit le réseau pluvial récepteur du projet n'est pas régulièrement autorisé au titre de la loi sur l'eau. Le projet est alors soumis à procédure au titre de la rubrique 2.1.5.0 et aux présentes règles, de la même manière que s'il s'agissait d'un rejet direct dans un milieu naturel terrestre.

I.1.3 Notion de bassin versant intercepté

La rubrique 2.1.5.0 concerne les rejets d'eaux pluviales pour les surfaces supérieures à 1 ha, la surface à considérer étant « *la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel* ***dont les écoulements sont interceptés par le projet*** ».

Vis-à-vis des écoulements interceptés par le projet, et contrairement au ruissellement produit sur la surface de projet elle-même, l'objectif recherché n'est pas la compensation mais la transparence hydraulique. Le dossier doit montrer que le projet ne perturbe pas les écoulements venant de l'amont et ne dégrade pas la situation antérieure, ni à l'amont par effet de barrage, ni latéralement en déviant des écoulements sur les parcelles voisines, ni à l'aval par accélération des flux. La transparence hydraulique doit être entendue à toutes occurrences de pluies c'est-à-dire, en cohérence avec la pluie de dimensionnement des ouvrages de compensation, jusqu'à l'occurrence centennale.

Pour l'évaluation du bassin versant intercepté, il faut distinguer le ruissellement en nappe (ou ruissellement diffus sur le sol) et les écoulements concentrés (que ce soit dans un ruisseau ou vallon naturel, un fossé ou autre ouvrage artificiel).

- Ruissellement en nappe :

La surface à considérer vis-à-vis des seuils de procédures de 1 ha ou 20 ha est, en plus de la surface de projet elle-même, celle à partir de laquelle un écoulement diffus d'eaux pluviales peut atteindre un point de la surface de projet. Il s'agit du bassin versant amont topographique, duquel on peut retrancher les parties de bassin versant déjà interceptées par des aménagements existants (routes, quartiers urbanisés, etc.), sous réserve que ces aménagements soient, eux-mêmes, dotés de réseaux pluviaux suffisants et/ou constituent une barrière efficace au ruissellement jusqu'à la pluie centennale.

Le ruissellement en nappe de l'amont pourra être collecté et dévié dans des fossés ou autres ouvrages artificiels construits en périphérie du projet, sous réserve de respecter le principe de transparence et de non dégradation. Si la réalisation de tels ouvrages n'est pas possible ou prévue, le ruissellement de l'amont s'ajoutera à celui produit sur la surface de projet pour le calcul des volumes de compensation.

- Écoulements concentrés :

Lorsqu'un écoulement concentré traverse ou borde l'emprise d'un projet, son bassin versant n'est pas à considérer vis-à-vis des seuils de procédures de 1 ha ou 20 ha si le projet est transparent pour cet écoulement. Le dossier doit alors démontrer la capacité d'écoulement des crues, jusqu'à l'occurrence centennale, cette capacité pouvant être pré-existante au projet ou aménagée dans le cadre du projet.

Toutefois, dans le cas d'un cours d'eau traversant la zone du projet et d'un aménagement de celui-ci pour améliorer l'écoulement des crues, le projet pourra alors être soumis, en plus de la rubrique 2.1.5.0, à une ou plusieurs rubriques du titre III de la nomenclature loi sur l'eau annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

Si un écoulement concentré traversant ou bordant un projet ne peut évacuer les crues, quelle qu'en soit la raison (l'insuffisance pouvant se situer au droit du projet ou à son aval), les eaux débordant sur la zone de projet s'ajoutent aux eaux pluviales produites par le projet et doivent être gérées sur la parcelle. Le bassin versant amont, drainé par l'écoulement concentré, doit alors être considéré en plus de la surface de projet pour l'appréciation des seuils de procédures de 1 ha ou 20 ha.

I.1.4 Projets ayant des effets cumulés sur un même milieu

Certains projets de rejets d'eaux pluviales sont présentés dans des dossiers indépendants alors qu'ils présentent des liens entre eux. C'est le cas notamment :

- de projets successifs dans le cas des différentes phases d'un aménagement global (immobilier, routier, commercial, etc.) ;
- de zones d'urbanisation nouvelles à l'échelle d'un quartier, prévues dans les orientations d'un plan local d'urbanisme, et faisant l'objet le cas échéant d'une procédure opérationnelle (zone d'aménagement concertée, programme d'aménagement d'ensemble, etc.).

Ces opérations d'ensemble doivent, si possible et, même lorsque leur réalisation est échelonnée dans le temps et/ou partagée entre plusieurs maîtres d'ouvrages, faire l'objet d'une seule procédure au titre de la loi sur l'eau, dès lors qu'elles sont envisagées et que l'autorisation ou l'absence d'opposition à déclaration est requise pour débuter le premier projet ou la première phase de l'aménagement global. Les incertitudes pouvant subsister à ce moment, sur la suite de l'aménagement d'ensemble, sont à lever par des porter-à-connaissance ultérieurs en application des articles R. 181-46 et R. 214-40 du code de l'environnement.

Dans le cas contraire, lorsque plusieurs dossiers séparés sont déposés pour des projets pouvant entrer dans le cadre d'une opération d'ensemble, ils doivent comporter un bilan des projets déjà réalisés ou connus ayant un lien avec l'objet du dossier, avec une analyse de leurs effets cumulés.

L'absence de vision globale, conduisant au dépôt de plusieurs dossiers séparés, ne peut, en aucun cas, avoir pour conséquence de soustraire tout ou partie de l'aménagement global au niveau de procédure qui est normalement le sien.

Pour mémoire, conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas. Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement, dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.

I.2 Autres réglementations à respecter

D'une manière générale, l'implantation des réseaux et ouvrages doit prendre en compte les spécificités environnementales locales et, notamment :

- éviter les zones d'intérêt écologique, floristique et faunistique existantes dans les milieux terrestre comme aquatique (objectif de préservation des écosystèmes) ;
- ne pas engendrer de dégradation de la qualité des eaux superficielles et souterraines (objectif de protection des eaux), et satisfaire aux exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable ;
- ne pas perturber l'écoulement naturel des eaux et ne pas être susceptible d'aggraver le risque d'inondation, à l'aval comme à l'amont.

Comme pour tout autre dossier loi sur l'eau, quelque soit sa nature et les rubriques concernées par la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement, les autres compatibilités à vérifier concernent, notamment :

- les objectifs environnementaux fixés par la Directive Cadre Européenne (DCE),
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), si le territoire d'implantation du projet est concerné ;
- le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Rhône Méditerranée ;
- les Plans de Prévention des Risques (PPR), et en particulier les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) ;
- les arrêtés de protection des captages d'eau destinés à la consommation humaine,
- les règlements des parcs nationaux, réserves naturelles, zones de protection de biotopes, ainsi que de tout zonage instituant une protection réglementaire des milieux naturels ;
- les documents d'objectifs des sites Natura 2000 ;
- les Schémas de Cohérence Territoriale (ScoT) ;
- les Plans Locaux d' Urbanisme communaux ou intercommunaux (PLU ou PLUI) ;
- les zonages relatifs aux eaux pluviales établis conformément à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Les dossiers ne justifiant pas de la compatibilité du projet avec ces documents sont déclarés incomplets.
L'incompatibilité avec l'un de ces documents est un motif de rejet de la demande (refus d'autorisation ou opposition à déclaration).

I.3 Pièces obligatoires à fournir

Les pièces suivantes doivent obligatoirement être fournies dans le dossier de déclaration ou de demande d'autorisation relevant de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement :

- la fiche synthétique dont le modèle est téléchargeable sur le site internet des services de l'État www.var.gouv.fr (rubrique mission inter-services de l'eau et de la nature) ;
- les accords des gestionnaires :
  - du réseau d'adduction en eau potable (si le projet induit une future consommation d'eau potable) ;
  - du réseau de collecte des eaux usées (si le projet induit la production d'eaux usées), ou du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) (en cas de rejet autonome par infiltration) ;
  - du réseau d'eaux pluviales (si le projet rejette ses eaux pluviales via un exutoire artificiel, fossé ou réseau, public ou privé) ;
- l'évaluation des incidences sur sites Natura 2000 : dans tous les cas, le dossier comprendra, au moins, le formulaire simplifié d'évaluation des incidences. Pour les projets étant susceptibles d'avoir des incidences notables sur des espèces ou habitats naturels d'une zone Natura 2000, que le projet soit situé à l'intérieur ou à l'extérieur de cette zone, le dossier comportera une évaluation plus détaillée des incidences, dont le degré de précision sera adapté aux impacts du projet.

Le dossier doit également comporter des plans, fournis à une échelle lisible, permettant une parfaite compréhension des bassins versants (internes à l'opération, amont interceptés ou non, aval / situation du point de rejet), de l'état existant, du projet, des réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales. Le contenu attendu du ou des plan(s) de gestion des eaux pluviales est détaillé au III.3.1 du présent document.

II. Réseau interne de collecte des eaux pluviales

Le niveau de performances à atteindre pour le réseau de collecte des eaux pluviales interne au projet correspond, au minimum, à la norme NF EN 752.2 relative aux réseaux d'évacuation et d'assainissement à l'extérieur des bâtiments (performance à atteindre en termes de fréquence d'inondation).

Les eaux de ruissellement seront collectées par un réseau gravitaire de canalisations, de fossés et/ou de noues, permettant le transit d'un débit, sans mise en charge ou sans débordement, jusqu'aux fréquences définies dans le tableau suivant :

Lieu	Fréquence de mise en charge (= mise sous pression sans débordement en surface)	Fréquence d'inondation (= débordement en surface, ou impossibilité pour les eaux collectées de pénétrer dans le réseau)
Zones rurales	1 par an	1 tous les 10 ans
Zones résidentielles d'habitat diffus	1 tous les 2 ans	1 tous les 20 ans
Centres-villes Zones industrielles ou commerciales Zones d'habitat dense Zones avec équipements publics (enseignement, sports, santé, etc.)	1 tous les 5 ans	1 tous les 30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés Autres zones avec enjeux particuliers de sécurité	1 tous les 10 ans	1 tous les 50 ans

Si des spécifications locales plus contraignantes sont à atteindre en termes de performances, identifiées par un plan local d'urbanisme, un plan de prévention des risques ou une étude hydraulique spécifique, les fréquences de mise en charge / débordement prises en compte seront, alors, celles préconisées dans ces documents.

La section retenue pour les réseaux sera cohérente avec les sections amont et aval afin d'assurer une continuité hydraulique. Notamment, le réseau en aval ne devra pas être saturé avant le réseau en amont de l'opération.

Le réseau de collecte doit être conçu, réalisé, entretenu et exploité de manière à éviter les fuites, les entrées d'eaux parasites et les apports d'eaux usées, notamment dans les zones présentant une forte sensibilité vis-à-vis des ressources en eau souterraine et dans les zones à forte pente ou pour lesquelles la stabilité des talus de remblais ou de déblais l'exigerait.

De manière générale, les réseaux dans le sens de la plus forte pente sont à éviter. En cas de pente trop forte des terrains et, notamment, sur des sols sensibles aux phénomènes d'érosion, des aménagements complémentaires de ralentissement de la vitesse de l'eau devront être mis en œuvre.

Les eaux excédentaires, après saturation des réseaux internes de collecte et jusqu'à l'occurrence centennale, doivent être dirigées vers les ouvrages de rétention situés (sauf exception) à l'aval hydraulique des aménagements. Le respect de ce point qui pourra nécessiter ; le cas échéant, des adaptations spécifiques (orientation des pentes, guidage des eaux, avaloirs...), devra être justifié dans le dossier déposé.

Ces écoulements excédentaires de surface seront également dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes, jusqu'à des événements pluvieux exceptionnels (au moins centennal, ou plus fort événement historique connu si supérieur).

III. Compensation quantitative des projets

Les eaux de ruissellement des projets transitent obligatoirement par des dispositifs de rétention avant rejet. Les ouvrages de rétention seront conçus selon les critères ci-après.

III.1 Méthodes de calcul du volume de compensation

Le volume de compensation à l'imperméabilisation est calculé par les trois méthodes suivantes, le dossier devant présenter les calculs effectués pour chacune d'elles :

1) **ratio d'au moins 100 litres / m² imperméabilisé ;**
2) **préconisations locales** prévues par un plan local d'urbanisme, un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, etc. (si elles existent) ;
3) **calcul hydraulique pour une pluie d'occurrence centennale, avec un rejet correspondant au débit biennal avant aménagement.**

Le volume retenu est la valeur maximale obtenue par ces 3 méthodes.

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet a une **capacité naturelle de rétention** liée à sa topographie (terrain formant une cuvette), cette capacité doit, soit être maintenue en l'état, soit restituée par le projet. Le volume de rétention est alors la somme du volume calculé en compensation de l'imperméabilisation et du volume initialement présent.

➢ Concernant la méthode du ratio :

Les mètres carrés imperméabilisés entrant dans le calcul du volume de rétention sont :

- les mètres carrés totalement imperméabilisés (ayant un coefficient de ruissellement égal à 1) ;
- Les mètres carrés « semi-perméables », c'est-à-dire qui ne sont pas des espaces verts mais qui ont un ruissellement intermédiaire entre celui d'un espace vert et d'une imperméabilisation totale (par exemple : chaussées drainantes, pavés, matériaux stabilisés, toitures végétalisée, etc.).

Ces derniers sont intégrés à la surface à compenser au moins pour leur part de ruissellement (exemple : un parking de 1000 m² ayant un coefficient de ruissellement centennal Cr_{100} = 0,75, sera comptabilisé comme une surface imperméabilisée de 750 m²). Toutefois, cette disposition n'est valable que si ce type d'espace est pérenne et ne risque pas à terme de recevoir un revêtement totalement imperméable, auquel cas les mètres carrés correspondants doivent être compensés comme tels.

Dans le cas des projets qui sont une extension d'imperméabilisation (la surface de projet comporte déjà une imperméabilisation à l'état existant et celle-ci n'est pas compensée), la surface devant entrer dans le calcul de compensation par la méthode du ratio est, en principe et sauf dérogation, la surface totale imperméabilisée existante + la nouvelle. Toute proposition de dérogation au principe général qui viserait à ne compenser que l'imperméabilisation nouvelle ou ne prendrait pas en compte toute l'imperméabilisation existante, devra être justifiée .

Dans le cas des projets augmentant le rejet pluvial, mais non imperméabilisants évoqués en partie I.1, le volume de compensation est à déterminer uniquement par calcul hydraulique.

- Concernant les préconisations locales :

Le dossier doit les présenter clairement, en joignant l'extrait du règlement d'urbanisme et/ou de tout autre document les prescrivant ainsi que, le cas échéant, l'avis du service de la collectivité chargé de les mettre en œuvre ou le compte-rendu des échanges ayant eu lieu.

- Concernant le calcul hydraulique :

Les précisions nécessaires sur la méthode de calcul à employer, la fixation des hypothèses et les paramètres de calcul, sont apportées ci-après.

III.2 Précisions pour les calculs : fixation des paramètres et méthode

III.2.1 Surfaces

(Nota : Les prescriptions concernant la fixation de surfaces imperméabilisées sont applicables à la fois pour la méthode du ratio et pour la méthode du calcul hydraulique)

La surface entrant dans le calcul de compensation est la surface de projet à laquelle s'additionne, le cas échéant, la surface du bassin versant intercepté n'ayant pas été drainé en amont, dont le ruissellement se mêle aux eaux pluviales produites sur la surface de projet (voir explications sur le bassin versant intercepté en partie I).

Le dossier doit présenter clairement la décomposition de cette surface selon son usage (toitures, voiries, parkings, espaces piétonniers, terrasses, espaces verts ou naturels, tous autres types d'aménagements, y compris le bassin de rétention lui-même) et, pour un même usage, selon les types de revêtements ou de traitements des sols conduisant à fixer des coefficients de ruissellement différents. Les différents types de surfaces seront représentés sur un plan spécifique.

Dans le cas de projets immobiliers qui ne seraient pas encore entièrement finalisés à la date de dépôt du dossier loi sur l'eau (opérations d'ensemble à l'échelle d'un quartier qui seront ultérieurement déclinées en plusieurs projets, zones d'habitat ou d'activités non encore commercialisées et dont les projets de construction sur chaque parcelle ne sont pas arrêtés, etc.), la surface imperméabilisée prise en compte pour la compensation sera l'imperméabilisation maximale permise par le document d'urbanisme applicable (plan local d'urbanisme, règlement de la zone d'aménagement concerté etc.).

Dans le cas de lotissements de maisons individuelles, la surface imperméabilisée, par lot, sera la valeur la plus élevée entre une surface forfaitaire de 200 m² et :

- si l'implantation des villas n'est pas encore connue, l'imperméabilisation maximale permise par le document d'urbanisme ;
- si la géométrie du projet est définie, une estimation réelle en fonction de la configuration du terrain et de la taille des parcelles (l'imperméabilisation constatée étant en général supérieure à 200 m² par lot sur les grandes parcelles).

Dans le cas de programmes d'habitat groupé (logements jumelés sur des parcelles de moins de 200 m²), les parcelles individuelles seront considérées comme imperméabilisées à hauteur d'une surface forfaitaire de 120 m² (ou de la valeur réelle si celle-ci est supérieure).

III.2.2 Pluies

III.2.2.1 Données pluviométriques exploitées

Le dossier précisera la station Météo France prise en référence, la période d'observations statistiques, les coefficients de Montana utilisés et les durées de pluies pour lesquelles ils sont valides.

Il présentera les intensités et/ou hauteurs de pluies correspondantes pour les couples [durée de la pluie ; durée de retour] caractéristiques pour le calcul du projet.

Il convient de se référer à une station Météo France proche du projet, permettant des relevés au pas de temps de 6 minutes sur au moins 30 ans. Si un projet est situé entre plusieurs stations ou dans des conditions topographiques différentes de la station la plus proche, les valeurs issues de plusieurs stations pourront utilement être comparées.

Lorsque des référentiels hydrauliques locaux ont été établis (par exemple par des collectivités ou des organismes gestionnaires de milieux, dans le cadre des plans d'actions et de prévention des inondations, des schémas directeurs de gestion des eaux pluviales, etc.) et qu'ils conduisent à majorer des valeurs issues des stations Météo France, les hypothèses les plus contraignantes seront utilisées.

III.2.2.2 Construction d'une « pluie de projet »

La « pluie de projet » utilisée pour le calcul de rétention sera une pluie d'occurrence centennale et d'une durée totale d'au moins 4h00, dont le hyétogramme sera de type, soit :

- pluie de Keifer (pluie dont les hauteurs à tous les pas de temps intermédiaires sont celles de l'occurrence de dimensionnement – à utiliser dans l'idéal pour tout projet, et obligatoirement pour les projets mettant en jeu un volume de compensation de plus de 2000 m³) ;
- pluie double triangle, avec une période intense à choisir d'une durée supérieure au temps de concentration, mais restant en cohérence avec celui-ci.

III.2.3 Temps de concentration

Les incertitudes des différentes formules de calcul du temps de concentration doivent inciter le pétitionnaire et/ou son bureau d'études à en utiliser plusieurs, en étant attentif à leur domaine de validité et à les coupler à des observations de terrain. Les paramètres choisis (pentes, longueurs des tronçons hydrauliques, surfaces) seront indiqués.

Les différents calculs effectués, parmi lesquels doit figurer la formule des vitesses, seront présentés dans le dossier. Si une moyenne est effectuée, les valeurs aberrantes seront écartées. Le temps de concentration finalement retenu sera justifié.

En cas d'obtention, par le calcul, d'un temps de concentration inférieur à 6 minutes (c'est-à-dire inférieur au pas de temps des relevés pluviométriques de Météo France), les débits de pointe seront calculés pour un temps de 6 minutes.

III.2.4 Coefficients de ruissellement

Tous les Coefficients de ruissellement (Cr) utilisés dans les calculs de débits doivent être clairement présentés dans un tableau faisant apparaître :

- les coefficients unitaires retenus par types de surfaces / pentes et par occurrence de pluie, de la pluie biennale à la pluie centennale ou exceptionnelle ;
- les coefficients moyens pondérés, pour l'occupation actuelle du sol et pour l'état final après aménagement.

Il est rappelé que les coefficients de ruissellement dépendent de plusieurs paramètres, parmi lesquels la nature du sol plus ou moins perméable, la nature du couvert végétal, la pente, l'intensité de pluie et la saturation initiale. Il est à noter que les coefficients de ruissellement des surfaces non imperméabilisées progressent en général fortement avec l'intensité de pluie, traduisant la saturation rapide et l'incapacité à infiltrer en cas de phénomène extrême. Les coefficients choisis seront donc, en toute hypothèse, différents en fonction de l'occurrence de pluie.

Le tableau de la page suivante peut aider à définir des coefficients de ruissellement.

Il est toutefois précisé que ce tableau ne donne que des valeurs indicatives et non des valeurs à respecter impérativement. Exemples : un « sol végétalisé à tendance perméable », peut recouvrir différents types de végétation, naturelle (prairie, garrigue...) ou anthropique (différents types de cultures) et différents degrés de perméabilité. De même une « pente supérieure à 7 % » n'aura pas le même ruissellement si elle reste proche de cette valeur ou si elle est de 30 %.

De fait, il appartient au pétitionnaire et/ou à son bureau d'études de déterminer des paramètres de ruissellement adaptés au site, en fonction de ses relevés de terrain, et de les justifier dans le dossier loi sur l'eau.

Tableau de valeurs-guides pour le choix des coefficients de ruissellement

Occupation du sol	Pente	Coefficient de ruissellement Cr pour une pluie :		
		fréquente (1 - 2 ans)	moyenne (10 ans)	rare (100 ans ou sup.)
Coefficients unitaires :				
Toitures		0,95	1,00	1,00
Sol revêtu en béton ou enrobé bitumineux		0,90	0,95	1,00
Sol stabilisé (grave compactée) ou avec revêtement drainant		0,50	0,65	0,80
Sol végétalisé à tendance imperméable	< 2 %	0,15	0,25	0,35
	2 à 7 %	0,20	0,30	0,45
	> 7 %	0,30	0,45	0,60
Sol végétalisé à tendance perméable	< 2 %	0,08	0,15	0,25
	2 à 7 %	0,12	0,20	0,30
	> 7 %	0,20	0,30	0,40
Forêt	< 2 %	0,05	0,10	0,20
	2 à 7 %	0,08	0,15	0,25
	> 7 %	0,15	0,25	0,35
Coefficients intégrés :				
Habitat diffus		0,20 - 0,35	0,30 - 0,45	0,40 - 0,55
Habitat moyennement dense		0,35 - 0,50	0,45 - 0,60	0,55 - 0,75
Habitat dense, collectifs		0,50 - 0,75	0,60 - 0,80	0,75 - 0,90
Centre-ville		0,70 - 0,85	0,75 - 0,90	0,85 - 0,95
Zones commerciales ou industrielles		0,60 - 0,80	0,70 - 0,85	0,80 - 0,95

III.2.5 Débits de pointe

Les débits de pointe seront calculés, avant et après aménagement, au niveau du ou des points de rejet(s) prévu(s) pour l'évacuation des eaux pluviales, pour différentes occurrences de pluies allant jusqu'à la centennale.

Sauf en cas de très grand bassin versant intercepté, dépassant les limites de validité de cette méthode, le calcul des débits de pointes sera effectué par la **formule rationnelle**.

En complément, un débit de pointe $Q_{except.}$ de période de retour supérieure à 100 ans, devra être déterminé par une méthode spécifique lorsqu'on est en présence d'une situation à risque particulier : grand bassin versant intercepté (supérieur à 1 km²) et surverse des ouvrages de rétention s'effectuant en amont d'habitations proches ou d'une zone à enjeux.

Un tableau récapitulatif des débits de pointe sera présenté, faisant apparaître les débits prévus avant et après aménagement, avec et sans mesures compensatoires.

III.2.6 Débit rejeté

Le débit que le pétitionnaire est autorisé à rejeter à l'aval de son opération sera égal à l'une des valeurs suivantes :

- **le débit biennal avant aménagement,** en cas d'exutoire identifié (cours d'eau, fossé, thalweg...) et sans contrainte particulière (exutoire non saturé avant la prise en compte du rejet de l'opération, cote de rejet au-dessus du niveau d'eau dans l'exutoire) ;
- **un débit réduit adapté aux contraintes particulières,** et limité au débit capable résiduel de l'exutoire, en cas d'exutoire déjà saturé avant la réalisation de l'opération. En situation très contrainte, comme par exemple un rejet immergé dans un exutoire en charge, le débit de fuite pourra être nul pendant la durée de la pluie de projet (stockage intégral du volume ruisselé) ;
- **15 l/s/hectare de surface aménagée,** en cas d'absence d'exutoire clairement identifié ;
- le rejet autorisé prescrit par le gestionnaire du réseau, s'il est plus contraignant.

La détermination du débit de fuite obéit aux prescriptions suivantes :

- Le débit biennal, avant aménagement, peut être le débit de pointe calculé par la méthode rationnelle et selon les indications qui précèdent concernant la fixation des paramètres. Toutefois, pour les bassins versants ayant un temps de concentration très court (inférieur à 15 minutes), le débit de fuite sera limité au débit avant aménagement généré par une pluie biennale d'au moins 15 minutes.

- Il est nécessaire de clarifier la notion de **« avant aménagement »** dans le cas des projets pour lesquels l'état actuel n'est pas l'état naturel (extension d'imperméabilisation, démolition-reconstruction...) :
  - le principe général doit être de considérer l'état naturel initial avant tout aménagement, et non l'état actuel déjà partiellement aménagé. Le débit à rejeter est alors déterminé avec les coefficients de ruissellement de l'état naturel et la réalisation du projet permet donc d'intégrer également la compensation des aménagements déjà existants ;
  - en dérogation à ce principe général, la compensation pourra être limitée, aux seuls aménagements nouveaux ou à un calcul intermédiaire (prise en compte d'une partie de l'existant seulement), dans les cas suivants :
    - impossibilité technique ou foncière de compenser la totalité des aménagements existants et nouveaux ;
    - coût de la compensation totale manifestement disproportionné par rapport au projet (notamment pour le cas d'une extension limitée représentant une faible part de l'imperméabilisation initiale).

  Toute demande de dérogation devra être motivée dans le dossier.

- La suffisance de l'exutoire et le positionnement du rejet par rapport à celui-ci seront analysés par le pétitionnaire et/ou son bureau d'études. L'absence de contrainte particulière limitante pour le débit de fuite sera justifiée. Il en va de même pour la détermination du débit acceptable par l'aval, si la situation est contrainte, l'aménagement ne devant entraîner aucune aggravation des débordements à l'aval.

- Si plusieurs bassins de rétention sont prévus pour un même bassin versant, le débit de fuite sera réparti entre eux au prorata de leur volume.

III.2.7 Volumes de rétention

Les volumes de rétention seront calculés par transformation pluie/débit selon la méthode dite du « réservoir linéaire ».

Deux hydrogrammes seront générés pour chaque bassin versant du projet aboutissant à un point de rejet d'eaux pluviales :

1) l'hydrogramme en entrée de rétention / sortie de bassin versant :

Il correspond au hyétogramme de la pluie de projet centennale définie plus haut.

L'équation utilisée pour générer l'hydrogramme en sortie de bassin versant est la suivante :

$$Qs(t) = e^{-\left(\frac{dt}{K}\right)} x\, Qs(t-1) + \left(1 - e^{\frac{-dt}{K}}\right) x\, Qe(t)$$

avec : dt = le pas de temps de calcul
Qs(t) = le débit en sortie de bassin versant à l'instant t
Qe(t) = le débit généré par la pluie de projet sur la surface du bassin versant
K = le coefficient « lag time » correspondant à l'écart entre les centres de gravité du hyétogramme et de l'hydrogramme, calculé par la méthode de Desbordes.

2) l'hydrogramme en sortie de rétention :

L'hydrogramme de fuite du bassin de rétention sera calculé sur le principe du réservoir linéaire avec une loi de vidange correspondant à un orifice dimensionné à partir du débit de fuite autorisé.

Il est rappelé que la fuite ne peut être choisie comme étant constante au débit nominal, sauf dans le cas d'un dispositif spécifique permettant un débit constant, dispositif qui devra être décrit dans le dossier. Si l'ouvrage de fuite de la rétention est un orifice simple, l'emploi de la loi de vidange est obligatoire.

Le volume de rétention sera obtenu par soustraction du second hydrogramme au premier.

III.2.8 Débit de surverse

Les bassins de rétentions seront dotés de dispositifs de surverse préservant la sécurité des personnes à l'aval en cas d'évènement exceptionnel dépassant la pluie centennale de dimensionnement des rétentions.

Le dispositif de surverse du bassin de rétention sera dimensionné pour permettre le transit d'un débit de pointe cinq-centennal, sans surverse en crête du bassin.

En l'absence de données spécifiques permettant de fixer un tel débit de pointe, le débit cinq-centennal pourra être estimé par la formule : $Q_{500} = 1{,}8 \times Q_{100}$

III.2.9 Durée de vidange des bassins

La durée de vidange des bassins, dépendant de leur débit de fuite et de leur volume calculés comme il est prévu ci-dessus, sera vérifiée et indiquée dans le dossier.

Afin que le système de rétention reste opérationnel lors d'événements pluvieux successifs, mais également pour des raisons de salubrité en ce qui concerne les bassins aériens, la durée de vidange des bassins ne doit en principe pas excéder 24 heures à compter de la fin de la pluie de projet.

III.3 Prescriptions pour les ouvrages de rétention

III.3.1 Présentation des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les caractéristiques géométriques et techniques des ouvrages seront décrites dans le dossier loi sur l'eau de manière à ne laisser subsister aucune ambiguïté sur la bonne mise en œuvre et le bon fonctionnement du système de rétention qui a été dimensionné.

Le dossier comportera également un ou plusieurs plan(s) concernant la gestion des eaux pluviales (plan de masse des réseaux et ouvrages de rétention, profil hydraulique si plusieurs ouvrages en série, coupes, plans de détails...), à une échelle lisible, assurant une parfaite compréhension du fonctionnement des réseaux et ouvrages proposés.

Le ou les plan(s) doivent notamment faire apparaître :

- l'altimétrie du terrain naturel et du projet ;
- l'implantation et la géométrie des bassins de rétention : indication des longueurs, largeur, profondeur, surfaces, volumes, formes et pentes de fond, etc. ;
- des coupes visualisant les techniques constructives des bassins, qu'ils soient à l'air libre ou enterrés ;
- les cotes de fils d'eau à tous les points caractéristiques des réseaux, regards, entrée et sortie des bassins, point de rejet, milieu récepteur, etc. ;
- les dimensions et les pentes des réseaux de collecte et d'évacuation ;
- le sens d'écoulement des ruissellements de surface (jusqu'au réseau de collecte, ou en cas de dépassement des capacités) ;
- les dispositifs de fuite des bassins (indication des débits et des caractéristiques techniques) ;
- les surverses des bassins (dimensions, débits, dispositions constructives, protections prévues contre l'érosion, etc.) ;
- les équipements de traitement qualitatif (dimensions ou caractéristiques des décantes, dégrillages, séparateurs d'hydrocarbures, volumes morts ou bassins de gestion des pollutions accidentelles, etc.) ;
- les équipements prévus pour la visite et l'entretien des ouvrages : pistes d'accès, trappes de visite, regards, etc.

III.3.2 Types de rétentions autorisés

Tout type de rétention répondant aux exigences de dimensionnement fixées ci-dessus est autorisé, sous réserve que l'ouvrage puisse être visité et entretenu afin de garantir un maintien de sa capacité de stockage et un bon fonctionnement pérennes.

Il pourra s'agir :

- d'ouvrages à l'air libre (bassins, noues) ;
- d'ouvrages enterrés, sous voirie ou sous bâtiments (bassins en béton coulés en place, réservoirs préfabriqués, bassins en éléments alvéolaires, etc.), sous réserve qu'ils soient parfaitement visitables et curables, ce que le dossier loi sur l'eau doit justifier.

Les bassins de rétention aériens devront être adaptés au mieux à la topographie du projet, et leur intégration paysagère sera recherchée. Des bassins non étanchés, végétalisés, avec des pentes douces, pouvant avoir un usage mixte, seront privilégiés dans la mesure du possible.

Des possibilités de rétentions alternatives telles que, par exemple, des toitures végétalisées, des stockages à base de matériaux poreux (chaussées-réservoir, bétons drainants, etc.), peuvent être autorisées sous réserve que leurs caractéristiques et leurs conditions d'entretien soient définies dès le stade du dossier loi sur l'eau, démontrant la capacité de stockage effective et le maintien de cette capacité à long terme.

Si les ouvrages projetés sont susceptibles d'être impactés par la nappe phréatique, qu'il s'agisse d'ouvrages enterrés ou d'ouvrages aériens réalisés en déblais, le niveau de la nappe devra être clairement identifié, par un suivi piézométrique, sur une période et des profondeurs significatives. Les dispositions techniques particulières assurant la faisabilité et le bon fonctionnement de l'ouvrage de rétention devront alors être décrites dans le dossier.

III.3.3 Localisation à l'aval hydraulique du projet (principe et dérogations)

En règle générale, **les ouvrages de compensation seront prévus à l'aval hydraulique de l'opération.**

III.3.3.1 Cas où l'implantation à l'aval est matériellement impossible

Lorsqu'une implantation à l'aval hydraulique de l'opération ne peut être respectée (configuration du terrain ne permettant pas physiquement l'implantation d'un bassin à l'aval hydraulique) et que la surface de projet peut intercepter les eaux d'un bassin versant amont, l'ouvrage de rétention pourra être positionné en un autre point de la zone du projet. La compensation, s'effectuant en tout ou partie sur les eaux du bassin versant amont au lieu de s'effectuer sur les eaux ruisselées de la surface aménagée, devra avoir une efficacité au moins égale à celle d'un ouvrage classiquement implanté à l'aval hydraulique de l'opération : collecte d'un volume équivalent au volume calculé pour la pluie de projet centennale sur la surface de projet, et même débit de rejet à l'aval. L'équivalence de fonctionnement entre les deux dispositifs sera justifiée dans le dossier.

III.3.3.2 Cas où l'opération est située en zone inondable :

Les bassins de rétentions en zone inondable ne peuvent jouer leur rôle régulateur des rejets pluviaux s'ils sont submergés par des crues du cours d'eau récepteur. L'implantation de bassins de rétentions en zone inondable est donc en principe interdite.

Lorsqu'un projet est situé en zone inondable, la partie aval du projet est forcément la plus touchée par les crues ; et il n'est pas possible d'y implanter le bassin de rétention qu'elle devrait normalement recevoir. Une localisation du bassin en partie amont du projet, voire hors projet si celui-ci est situé en totalité en zone inondable, doit alors être recherchée. De manière tout à fait analogue au cas précédent, ce bassin de rétention régulera des eaux provenant du bassin versant amont intercepté et non les eaux produites sur la surface de projet, l'équivalence d'efficacité devant être démontrée.

Si une telle solution est impossible à mettre en œuvre hors zone inondable, la réalisation d'un bassin de rétention peut être tolérée sous certaines conditions :

- s'il est prouvé que la zone de localisation du bassin n'est inondée que par des crues rares, supérieures à la trentennale ;
- si le bassin est conçu pour ne pas être lui-même inondé par les crues (enterré, cote de remplissage réglée hors crue, etc.) ;
- le point de rejet étant forcément immergé sous la cote de crue, si son dimensionnement est majoré par la prise en compte d'une fuite nulle pendant la durée de la pluie.

En outre, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'une opération, située en lit majeur de cours d'eau, est également concernée par la rubrique 3.2.2.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement ; les éventuels constructions ou remblais en zone inondable devant aussi être compensés à ce titre.

III.3.4 Principe de gestion collective des eaux pluviales

Pour les opérations qui seront ultérieurement subdivisées en plusieurs lots (lotissements d'habitat ou de zones d'activités, opérations d'ensemble sur un quartier...), **la gestion des eaux pluviales devra, en règle générale, être prévue collectivement, à l'échelle de l'ensemble de l'opération.**

Dans le cas des opérations ou parties d'opérations destinées à des logements individuels, la compensation à la parcelle est interdite.

La compensation à la parcelle ne sera acceptable que pour des lots supérieurs à **3000 m²**, confiés à des entreprises dans le cadre d'un usage industriel ou commercial ou à des opérateurs d'habitat collectif. Dans ce cas, le pétitionnaire détaillera, dans le dossier loi sur l'eau :

- les contraintes qui seront imposées aux futurs acquéreurs ou gestionnaires de lots pour leurs réseaux et ouvrages de rétention internes aux lots, en termes de dimensionnement (paramètres ou ratios fixés), de conditions de rejets dans les réseaux et ouvrages communs, de dispositions constructives et d'entretien ;
- les conditions dans lesquelles le respect de ces contraintes sera rendu contractuel auprès des futurs acquéreurs ou gestionnaires, en joignant les projets de documents correspondants (extraits des modèles d'actes de vente, de règlement de zones ou de copropriété,etc.).

III.3.5 Dispositifs de fuite

Les dispositifs de fuite auront un débit nominal au maximum égal au débit de rejet dimensionné, conformément au paragraphe III.2.6 ci-dessus, et seront obturables afin de permettre un stockage des eaux en cas de pollution accidentelle (cf paragraphe IV.3)

Les caractéristiques des dispositifs de fuite, quels qu'ils soient, seront clairement indiquées dans le dossier loi sur l'eau. Si la fuite s'effectue par un dispositif spécifique permettant un débit constant ou quasi-constant, le dispositif retenu et ses performances seront présentés dans le dossier.

Si la fuite s'effectue par un orifice simple et, afin de minimiser le risque de colmatage par les Matières En Suspension (MES) ou d'obstruction par les feuilles mortes et autres débris, le diamètre de l'orifice sera de **80 mm minimum.**
Si le débit de fuite autorisé est faible et correspond à un diamètre d'orifice inférieur à 80 mm, une autre solution que l'orifice simple devra alors nécessairement être mise en œuvre.

Pour les eaux pluviales, **les rejets gravitaires sont toujours à privilégier aux rejets non gravitaires.** Les rejets non gravitaires ne sont autorisés qu'en dernier recours, si aucun exutoire ne peut être atteint gravitairement en aucun point de l'opération, quels que soient les calages des cotes des réseaux et bassins de rétentions. Les dispositifs de fuite non gravitaires comporteront obligatoirement plusieurs pompes dont une pompe de secours, afin de minimiser le risque de défaillance. Ils devront faire l'objet d'une maintenance suivie et de tests réguliers. Les caractéristiques techniques de tels dispositifs et leurs conditions d'entretien seront clairement précisées dans le dossier.

Le point de rejet sera aménagé de façon à ne pas faire saillie dans le lit du cours d'eau ou du fossé récepteur.
En outre, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que, si l'opération nécessite un enrochement ou un reprofilage du lit du cours d'eau au droit du rejet, celle-ci est également concernée par les rubriques 3.1.4.0 et 3.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

En cas de rejet sur le sol, en l'absence d'exutoire clairement identifié, le pétitionnaire s'assurera d'obtenir l'autorisation de rejet sur le fonds riverain inférieur.

III.3.6 Rejet par infiltration

L'infiltration des eaux pluviales, favorable au rechargement des nappes, est encouragée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône-Méditerranée (orientation fondamentale n°8 - disposition 8.05 : limiter le ruissellement à la source).

Le pétitionnaire est incité à analyser cette solution de rejet, et à la privilégier lorsqu'elle est techniquement possible et adaptée au projet.
La faisabilité technique d'une solution d'infiltration dépend, notamment, de la perméabilité des sols et du niveau des nappes superficielles. Elle s'appuiera nécessairement sur la réalisation d'essais adaptés, devant être réalisés par un prestataire spécialisé, et dont les résultats seront présentés dans le dossier loi sur l'eau :

- essais évaluant la perméabilité des sols en condition saturée (type Porchet), réalisés de manière à être significatifs par rapport aux conditions réelles d'infiltration (nombre et position des essais adaptés à la taille du projet et à l'hétérogénéité des sols, profondeur correspondant aux cotes d'infiltration des bassins ou puits, etc.) ;
- si une nappe est proche, suivi piézométrique sur une période suffisante et représentative de conditions humides.

En cas d'enjeu lié à la qualité des eaux souterraines (localisation de l'opération en périmètre de protection d'un captage destiné à l'adduction en eau potable, ressource vulnérable ou stratégique), le projet sera soumis à l'avis de l'agence régionale de santé. Si l'agence régionale de santé demande l'avis d'un hydrogéologue agréé, celui-ci sera réalisé aux frais du pétitionnaire.

III.3.7 Dispositions relatives à la sécurité publique

Si des ouvrages présentent un danger pour les personnes, ils seront équipés de dispositifs de sécurité conformes à la réglementation en vigueur.

Afin de prévenir tout risque d'accident, si la pente d'un bassin de rétention est forte (supérieur à 3H/2V) et/ou si l'ouvrage a une profondeur importante (supérieure à 2 mètres), des clôtures de protection et des panneaux d'information ou d'interdiction d'accès seront mis en place. En cas de pose d'une clôture autour d'un bassin, celle-ci doit s'accompagner de la mise en place d'un portail permettant l'accès aux véhicules et engins d'entretien. En zones inondables, ces clôtures et portail doivent être réalisés de manière à ne pas perturber le libre écoulement des eaux. Les ouvrages de rétention non clôturés et accessibles au public doivent être évacuables très rapidement.

Les aménagements seront pensés en prévoyant des trajets des eaux de ruissellement qui préservent la sécurité des personnes et des biens (parcours de moindre dommage) en cas d'événements pluvieux dépassant les occurrences de dimensionnement des réseaux de collecte ou d'évacuation en aval des surverses. La réflexion pourra porter sur l'orientation des eaux sur voiries (surélévation ou abaissement de certaines cotes), la transparence de clôtures, de vides sanitaires, etc.

III.3.8 Dispositions pour les projets en bordure de cours d'eau ou fossés

En bordure des axes d'écoulements (cours d'eau, fossés, thalwegs), les règles de construction imposées par les documents d'urbanisme seront respectées (transparence hydraulique des clôtures, recul des constructions, surélévation des cotes, etc.).

En l'absence de prescriptions spécifiques imposées par un document d'urbanisme, un franc bord de **10 mètres**, non constructible, sera instauré a minima par rapport aux berges d'un cours d'eau ou fossé ou à l'axe d'un thalweg, sur lequel il ne sera réalisé ni construction, ni remblai, ni clôture. Les ripisylves devront être conservées.

IV. Traitement qualitatif

IV.1 Objectifs de qualité des rejets

La qualité du rejet des eaux pluviales à l'aval de l'opération devra être compatible avec :

- la préservation de la qualité des cours d'eau et milieux aquatiques pour la vie des espèces ;
- la préservation des ressources en eau susceptibles d'être utilisées pour l'alimentation en eau potable.

Les objectifs de bon état des masses d'eau, fixés par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône-Méditerranée, et les valeurs définies dans les grilles du Système d'Evaluation de la Qualité de l'Eau (SEQ-Eau) pour les différentes classes d'aptitudes aux usages, serviront de références pour évaluer la qualité du rejet pluvial.

IV.2 Traitement de la pollution chronique

La performance attendue du système de traitement de la pollution chronique sera fonction :

- de la sensibilité des milieux récepteurs (eaux superficielles et souterraines) ;
- du risque induit par le projet.

Une attention particulière sera portée au traitement qualitatif des eaux pluviales avant rejet lorsque le projet est dans l'un des cas suivants :

- création ou développement d'une zone d'activités industrielles et/ou commerciales ;
- réalisation d'infrastructures routières ;
- projet comportant un nombre de places de stationnement supérieur à 30 ;
- projet situé dans le périmètre de protection d'un captage destiné à l'alimentation en eau potable.

Le dossier loi sur l'eau doit présenter, obligatoirement, dans l'un des cas ci-dessus, une étude de la qualité des rejets, comportant :

- une estimation de la charge polluante portée par les eaux pluviales du projet, en moyenne et dans les conditions de pluies les plus pénalisantes ;
- une estimation de l'abattement par les ouvrages de rétention quantitative du projet ;
- la proposition d'ouvrages complémentaires de décantation ou de filtration des particules, si nécessaire, pour atteindre les seuils de référence.

Dans le cas d'un rejet pluvial situé dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable, cette exigence est renforcée par l'atteinte du seuil de bon état pour la production d'eau potable, et par le strict respect du règlement d'usages de l'arrêté de déclaration d'utilité publique, ou de l'avis de hydrogéologue agréé. L'arrêté de déclaration d'utilité publique ou le rapport de l'hydrogéologue devra être annexé au dossier

Pour tous projets induisant la circulation ou le stationnement de véhicules, et donc un risque de pollution par hydrocarbures, un regard siphoïde sera systématiquement mis en place en sortie de la rétention.

Sauf prescription particulière, les dispositifs décanteurs et séparateurs d'hydrocarbures seront dimensionnés pour traiter les eaux de ruissellement jusqu'à des événements pluvieux d'occurrence 2 ans. Les performances et débits de traitement capables des dispositifs de traitement qualitatif proposés seront justifiées dans le dossier loi sur l'eau.

Enfin, pour tous les projets, une grille permettant de retenir les flottants et macro-déchets équipera les ouvrages.

IV.3 Traitement des pollutions accidentelles

Une rétention fixe, étanche et obturable, d'un volume de 30 m³ minimum, destinée à recueillir une pollution accidentelle par temps sec, sera mise en place lorsque :

- l'activité de la zone concernée est industrielle et/ou commerciale ;
- l'infrastructure est susceptible d'accueillir des véhicules transportant des substances polluantes.

Ce dispositif doit également permettre de confiner les éventuelles eaux d'extinction d'incendie susceptibles, elles aussi, d'être polluées. En fonction de l'exposition du projet aux risques d'incendie, un volume supérieur à 30m³ pourra être nécessaire.

En cas de risque particulièrement élevé (voies à fort trafic ou transit fréquent de substances polluantes), une rétention de pollution accidentelle plus fortement dimensionnée, tenant compte de la survenue d'une pollution par temps de pluie, pourra être demandée par le service en charge de la police de l'eau. L'occurrence de pluie à prendre en compte sera estimée au cas par cas en fonction du risque.

La rétention de pollution accidentelle pourra être mise en œuvre, soit par un ouvrage autonome, soit intégrée au bassin de rétention quantitatif (volume mort). Dans ce second cas, l'efficacité de fonctionnement du système devra être justifiée dans le dossier.

Des plans et coupes des dispositifs permettant le recueil de la pollution accidentelle et son confinement, seront présentés dans le dossier loi sur l'eau.

IV.4 Traitement de la pollution saisonnière

La pollution saisonnière est liée à l'entretien hivernal des chaussées par les produits de déverglaçage et de sablage (essentiellement des fondants chimiques tels que chlorures de sodium et de calcium et saumures).

Pour les projets particulièrement concernés, tels que les infrastructures routières en zone de montagne, le dossier loi sur l'eau présentera des mesures destinées à réduire l'impact des opérations de viabilité sur l'environnement, comme :

- l'utilisation des revêtements moins sensibles aux phénomènes hivernaux ou plus faciles à traiter ;
- la priorité aux traitements mécaniques (raclage de la neige, etc.) ;
- la formation du personnel :
  - aux bonnes pratiques de salage et de raclage ;
  - à la connaissance des impacts des fondants.

V. Surveillance et entretien des ouvrages

Les ouvrages de rétention quantitative et de traitement qualitatif des eaux pluviales doivent assurer leur rôle pendant toute la durée de vie de l'aménagement, c'est-à-dire, dans le cas général, sans limite de temps. **Le bon entretien des ouvrages, permettant de garantir leurs performances au moment où elles sont nécessaires et de les maintenir à long terme, revêt donc un caractère fondamental.**

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les dispositions prévues pour la surveillance et l'entretien des ouvrages (acteurs concernés, organisation, actions à réaliser et fréquence, mesures correctives, etc.) doivent être particulièrement réfléchies, adaptées au contexte de l'opération et développées dans le dossier loi sur l'eau.

La conception des ouvrages sera étudiée afin que l'entretien soit facilité et que tout dysfonctionnement soit rapidement détectable.

L'ensemble du système de collecte et de traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales devra faire l'objet d'une surveillance et d'un entretien réguliers, à fréquences fixes et après chaque évènement pluvieux important. Les tâches correspondantes à réaliser et leur fréquence seront détaillées dans le dossier.

Parmi les ouvrages du système, certains sont plus particulièrement à surveiller et/ou à risque de dysfonctionnement, notamment (liste non exhaustive) :

- les pompes des rejets non gravitaires ;
- les orifices de fuite de faible diamètre ;
- les vannes et autres organes mécaniques mobiles ;
- les bassins de rétention enterrés devant être hydrocurés, en particulier ceux en structures alvéolaires ;
- les revêtements drainants ;
- les points de rejets, surverses, ou autres aménagements à risque marqué d'érosion.

Ces ouvrages sensibles doivent faire l'objet de mesures renforcées qui seront décrites dans le dossier.

Les filières d'élimination des déchets issus de l'entretien (curage des bassins, dispositifs débourbeurs-déshuileurs, fosses de décantation, etc.) seront également précisées.

Pour les projets concernés par la gestion de pollutions accidentelles, le pétitionnaire décrira l'organisation mise en place pour isoler la pollution et l'évacuer, en garantissant un temps de réaction évitant toute propagation au milieu naturel. Cette organisation comprendra l'alerte, sans délai, de la préfecture du Var (service interministériel de défense et de protection civile), du service chargé de la police de l'eau (direction départementale des territoires et de la mer) et du service départemental de l'office français de la biodiversité.

Pour les projets dont le pétitionnaire est un aménageur ayant vocation à ne pas rester gestionnaire du site à long terme (projets immobiliers réalisés par des promoteurs, lotissements, aménagement de zones d'activités,etc.), le dossier loi sur l'eau comprendra une estimation du coût annuel de l'entretien et précisera comment la responsabilité d'entretien sera transférée aux futurs copropriétaires, acquéreurs ou gestionnaires de lots. Le cas échéant, l'extrait du projet de règlement de copropriété ou tout autre document contractuel, exposant les obligations et modalités de gestion des ouvrages pluviaux, sera annexé au dossier loi sur l'eau.

En cas de transfert de la gestion des ouvrages, un porter à connaissance du préfet sera déposé dans les conditions prévues aux articles R. 181-46 et R. 214-40 du code de l'environnement.

Annexes n° 4 : Critères de définition de l'exploitation agricole

▣ Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité

- En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.
- L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (SMA). La SMA est fixée par arrêté préfectoral (cf. ci-après).
- Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.
- Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

▣ Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

- En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
  - La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.
  - Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.
  - Exemples de pièces à fournir :
    - ✓ Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles, justificatif de viabilité économique sur 5 ans...
    - ✓ Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...).
    - ✓ Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété…

▣ Arrêté préfectoral fixant la SMA

- Cf. ci-après.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service de l'économie agricole et du développement rural

Arrêté préfectoral du 30 JUIN 2016
fixant la surface minimale d'assujettissement
pour le département du Var

Le Préfet du Var
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt publiée au Journal Officiel du 14 octobre 2014 ;

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment son article L.722-5-1 ;

Vu l'arrêté ministériel du 13 juillet 2015 fixant la surface minimale d'assujetissement nationale paru au Journal Officiel du 23 juillet 2015 ;

Vu l'arrêté ministériel du 18 septembre 2015 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de la MSA Provence Azur en date du 1er février 2016 ;

Sur proposition de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole Provence Azur ;

ARRÊTE

Article 1er : La surface minimale d'assujettissement (SMA) en polyculture-élevage (Terre, Prairie) est fixée à :
- 11 hectares en zone de montagne,
- 12,5 hectares pour le reste du département.

La zone de montagne est constituée des communes suivantes : Aiguines, Ampus, Artignosc-sur-Verdon, Aups, Bargème, Bargemon, Baudinard-sur-Verdon, Bauduen, Brenon, Châteaudouble, Châteauvieux, Comps-sur-Artuby, La Bastide, La Martre, La Roque-Esclapon, La Verdière, Le Bourguet, Les Salles-sur-Verdon, Moissac-Bellevue, Mons, Montferrat, Montmeyan, Régusse, Saint-Julien-le-Montagné, Seillans, Tourtour, Trigance, Vérignon.

Article 2 : La surface minimale d'assujettissement des productions spécialisées est fixée comme suit :

Productions spécialisées	SMA
Grandes cultures irriguées	6,25 ha
Vignes à vin de table	4 ha
Vignes à vin de qualité produit dans une région déterminée	3 ha
Cultures légumières	2,5 ha
Cultures maraîchères de plein champ, cressiculture et petits fruits	1 ha
Cultures maraîchères ou florales sous tunnel	0,35 ha
Cultures maraîchères ou florales sous serre chauffée	0,15 ha
Pépinières de rosiers en conteneurs	0,5 ha
Pépinières de plein champ	1 ha
Rose de mai	1,25 ha
Mimosa floribunda	0,5 ha
Autres mimosas et feuillages	1,25 ha
Arboriculture fruitière	2,5 ha
Amandiers, châtaigniers et trufficulture	12,5 ha
Oliviers	5 ha
Plantes à parfum (jasmin, violette)	0,375 ha
Plantes aromatiques et médicinales cultivées	1,5 ha
Champignonnières	0,225 ha
Cultures porte-graines	6,25 ha
Parcours	62,5 ha

Pour les productions hors-sol, les coefficients d'équivalence applicables sont fixés par un arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

Article 3 : En application de l'article 33-7° de la loi n°2014-1770 du 13 octobre 2014, la surface qu'une personne retraitée agricole est autorisée à exploiter, est fixée à deux cinquièmes de la surface minimale d'assujettissement définie à l'article 1 ou à l'article 2.

Article 4 : La Secrétaire Générale de la Préfecture, le Directeur de la MSA Provence Azur et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

Le Préfet,

Pierre SOUBELET

Annexes n° 5 : Arrêté préfectoral – EBC

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
SERVICE ENVIRONNEMENT ET FORET

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU VAR

ARRETE PREFECTORAL PORTANT DISPENSE DE DECLARATION DE COUPES D'ARBRES EN ESPACE BOISE CLASSE

Le PREFET du Var,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants relatifs aux espaces boisés et aux déclarations de coupes et abattage d'arbres,

Vu le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,

Vu l'avis de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendies des forêts, landes, garrigues et maquis en date du 26 mai 2010,

Vu l'avis du Centre National de la Propriété Forestière en date du 02 août 2012,

Considérant que les bois et forêts classés en espaces boisés à conserver ou à protéger par les documents d'urbanisme des communes doivent pouvoir faire l'objet d'entretien et d'exploitation normale,

Considérant qu'il convient également d'assurer la pérennité de ces espaces boisés classés,

Considérant que le classement en espace boisé classé de certains terrains ne doit pas constituer un obstacle à la mise en œuvre des dispositions édictées en matière de débroussaillement pour assurer la prévention des incendies de forêt, en faciliter la lutte et en limiter les conséquences,

SUR proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,

ARRETE

Article 1er : Sont dispensées de la déclaration préalable prévue par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans l'une des catégories ainsi définies :

- Catégorie 1 : Coupes rases de taillis simple parvenu à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets suffisants pour le renouvellement du peuplement, ainsi que les coupes préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou en futaie feuillue.
- Catégorie 2 : Coupes rases de peuplement résineux ou de peupleraie artificielle arrivés à maturité sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter de la date de début de la coupe.
- Catégorie 3 : Coupes progressives de régénération de peuplements feuillus ou résineux arrivés à maturité, sous réserve de la reconstitution par semis naturels ou plantations dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe définitive.
- Catégorie 4 : Coupes d'amélioration ou d'éclaircie des peuplements feuillus et résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 5 ans minimum et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.
- Catégorie 5 : Coupes prélevant au maximum 30% du volume initial, et respectant ou visant un équilibre des différentes strates de hauteur du peuplement forestier (coupes de futaie irrégulière ou dites de jardinage).
- Catégorie 6 : Coupes réalisées dans les haies, les boisements linéaires de moins de 30 mètres de large et dans les bandes boisées bordant les cours d'eau sur une largeur de 30 mètres de part et d'autre des deux rives, prélevant moins du tiers du volume ou moins de la moitié des tiges sur pied et préservant la continuité écologique de la ripisylve.
- Catégorie 7 : coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres, notamment après incendie.

Article 2 : Les catégories de coupes 1, 2 et 6 telles que définies à l'article 1er ci-dessus ne sont dispensées de la déclaration préalable que si :

- les surfaces parcourues par ces coupes en un an se trouvent inférieures ou égales à 1 hectare si la pente est supérieure à 100%, ou inférieures ou égales à 5 hectares si la pente est de 40 à 100 %, ou inférieures ou égales à 10 hectares si la pente est inférieure à 40%,
- les parcelles à exploiter ne sont pas situées dans :

• une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un document d'urbanisme rendu public ou approuvé,

• une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé,

• une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé (P.A.Z.),

• les périmètres rapprochés de captage,

• les périmètres de protection des monuments historiques ou des bâtiments classés,

• les périmètres de protection des sites classés ou inscrits,

Article 3 : Sont autorisées, en application des articles L. 130-1 (alinéa 8) et R. 130-1 (alinéa 6) du code de l'urbanisme, et à ce titre dispensées de la déclaration préalable prévue par les articles L. 130-1 (alinéa 5) et R. 130-1 (alinéa 1), les coupes entrant dans la catégorie suivante : « *coupes et abattages d'arbres nécessaires à la mise en œuvre des dispositions relatives aux articles L. 131-7 et 8, L. 131- 10 à 18, L. 133- 3 et 4, L. 134- 2, L. 134-4 à 6, L. 134- 8 à 14, L. 134-17, L. 163-5, R. 131- 5 et 6, R. 131-13 à 17, R. 134-2, R. 134-4 à 6 du code forestier, prescrivant des débroussaillements ou des dispositions relatives au débroussaillement édictés par l'autorité administrative ou judiciaire en application des mêmes articles.* »

Article 4 : Toutes les coupes qui ne répondent ni aux caractéristiques définies aux articles 1 à 3, ni à celles listées à l'article L 130.I du Code de l'Urbanisme, restent soumises à déclaration préalable conformément aux articles L. 130-1 et R 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 : Les arrêtés préfectoraux du 24 juillet 1979 modifié portant réglementation d'autorisation de coupes par catégories de forêts dans le département du Var et du 21 février 2011 portant dispense de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres rendus nécessaires à la mise en œuvre du débroussaillement obligatoire et des équipements DFCI sont abrogés.

Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux introduit auprès du préfet du Var ou d'un recours contentieux par saisine du Tribunal administratif de Toulon, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Article 7 : Le secrétaire général de la préfecture du Var, le directeur de cabinet du préfet, les sous-préfets d'arrondissement, les maires, le directeur départemental de la sécurité publique, le colonel commandant le groupement de gendarmerie, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur de l'agence interdépartementale de l'Office National des Forêts Alpes Maritimes-Var, le directeur départemental des services d'incendie et de secours, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture, affiché dans les communes du département et dont ampliation sera adressée au président du Centre Régional de la Propriété Forestière et au directeur de l'agence interdépartementale de l'Office National des Forêts.

Fait à TOULON, le 30 AOUT 2012

Le PREFET

Paul MOURIER

Annexes n° 6 : Arrêté préfectoral – Débroussaillement

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service Environnement et Forêts

Toulon, le 30 MARS 2015

ARRETE PREFECTORAL

portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var

LE PREFET DU VAR
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU le Code Forestier, et notamment ses articles L.131-6, L.131-10, L.131-12 à L.131-16, L.133-1, L.134-5 à L.134-18, L.135-1, L.135-2 et R.131-14 à R.131-16, R.134-4 à R.134-6,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Environnement,

VU le Code Pénal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2212-1 et L. 2215-1,

VU l'ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012 – art. (V),

VU le décret n° 2012-836 du 29 juin 2012 – art. (V),

VU les décrets du 9 décembre 1925 et du 11 octobre 1951 classant les forêts de toutes les communes du département du Var, comme particulièrement exposées aux incendies,

VU le décret n° 82-389 du 10 mai 1982 relatif au pouvoir des préfets et à l'action des services, des organismes publics de l'État dans les départements,

VU le décret n° 95-260 du 08 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité,

VU le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies approuvé par Arrêté Préfectoral du 29 décembre 2008,

VU l'avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de la séance du 17 février 2015,

Direction départementale des territoires et de la mer du Var
244, avenue de l'Infanterie de Marine BP 501 - 83041 TOULON CEDEX 9
Téléphone 04 94 46 83 83 - fax 04 94 46 32 50 - courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

CONSIDERANT que les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues du département du Var sont particulièrement exposés au risque d'incendie de forêt ; qu'il convient, en conséquence, d'édicter toutes mesures de nature à assurer la prévention des incendies de forêts, à faciliter les opérations de lutte et à limiter les conséquences des incendies ; qu'en particulier il convient de définir des obligations légales de débroussaillement pour assurer la protection des personnes et des biens et limiter les risques d'éclosion et la propagation des incendies,

CONSIDERANT que le débroussaillement obligatoire contribue à la protection contre le risque d'incendie de forêt des personnes, des biens et des espaces naturels et forestiers du département, notamment les habitats d'intérêt communautaire, les espaces naturels sensibles et les éléments de la trame verte et bleue,

SUR proposition de M. le Directeur départemental des territoires et de la mer du Var,

ARRETE :

Article 1 : **Champ d'application**

Le présent arrêté s'applique à toutes les communes du Var, dans les zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues[1],
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent[2].

Au sein de ces zones, les obligations de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé sont applicables dans les cas suivants :

a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 2m de part et d'autre de la voie.

b) Terrains, bâtis ou non bâtis, situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1, L.322-2 et L.442-1 du Code de l'urbanisme et les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et à l'article L.444-1 de ce même Code (notamment les ZAC, lotissements, associations foncières urbaines, terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisir, habitations légères de loisir et autres réalisations de même nature).

d) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L.562-1 à L.562-7 du Code de l'environnement.

e) Le long des infrastructures linéaires lorsqu'elles traversent les zones en question, conformément à l'article 5.

---

1 La définition des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues au sens du présent arrêté est donnée par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 relatif à l'application du titre II du livre III du Code forestier.

2 Une cartographie indicative des zones situées à plus de 200m des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues dans le département du Var est disponible sur www.sigvar.fr

Les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en a), et du propriétaire des terrains concernés et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en b) et c). Les travaux mentionnés en d) sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers ou installations de toute nature pour la protection desquels les travaux de débroussaillement ont été prescrits. Les règles applicables en cas de superposition d'obligations de débroussaillement sont définies aux articles L. 131-13 et 134-14 du Code forestier.

Article 2 : Finalités du débroussaillement obligatoire

Le débroussaillement obligatoire est un geste essentiel et efficace d'auto-protection et de prévention face au risque d'incendie de forêt. Il a pour objet de diminuer l'intensité des incendies de forêt et d'en limiter la propagation par la réduction de la biomasse combustible et la rupture de continuité horizontale et verticale du couvert végétal autour des enjeux humains et à proximité des infrastructures linéaires. La réalisation des travaux de débroussaillement autour des constructions et habitations en dur permet également, en cas d'incendie de forêt, d'assurer le confinement de leurs occupants et d'améliorer la sécurité et l'efficacité des services d'incendie et de secours lors de leur intervention. Pour être efficaces, les travaux de débroussaillement doivent être réalisés conformément aux modalités techniques fixées par le présent arrêté.

Le débroussaillement ne vise pas à l'éradication définitive de la végétation. Il doit être mené dans le respect des modalités définies à l'article 4 et de façon respectueuse vis-à-vis :

- des espèces protégées dont la destruction est interdite,
- des végétaux à caractère patrimonial qui seront conservés de façon prioritaire dans le cadre du débroussaillement,
- des essences feuillues et résineuses, quelle que soit leur taille, si elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier sans augmentation de densité de ce dernier,
- de toutes les essences agricoles ou d'agrément régulièrement entretenues et au développement contenu.

Article 3 : Définitions

Pour l'application du présent arrêté, il convient de définir par :

Arbustes : tous les végétaux ligneux de moins de 3 mètres de haut
Arbres : toutes les espèces de végétaux ligneux pouvant atteindre une hauteur supérieure à 3 mètres
Houppiers : l'ensemble des branchages et feuillages d'un arbre ou d'un arbuste
Bouquet : ensemble d'arbres ou d'arbustes dont les houppiers sont jointifs
Glacis : zone exempte de végétation ligneuse, où la strate herbacée est maintenue rase
Plate-forme : surface d'une voie de circulation comprenant la chaussée et les accotements

Toutes les distances mentionnées dans le présent arrêté sont mesurées au sol, après projection verticale s'agissant des houppiers. Le diamètre d'un bouquet d'arbres est la plus grande dimension mesurée au sol après projection de l'ensemble des houppiers jointifs.

Article 4 : Modalités techniques du débroussaillement

Dans les zones mentionnées à l'article 1, sont rendus obligatoires le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé, entendus comme incluant la réalisation et l'entretien des opérations suivantes.

1. Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de tout point des constructions et de leurs toitures et installations d'au moins 3 mètres.

2. La coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades ou dominés.

3. L'éloignement des houppiers des arbres et arbustes maintenus d'au moins 3 mètres les uns des autres.

4. Par dérogation à la disposition précédente, il est possible de maintenir en nombre limité des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de 15 mètres et des bouquets d'arbustes d'un diamètre maximal de 3 mètres, à condition qu'ils soient distants de plus de 3 mètres les uns des autres et situés à plus de 20 mètres de toute construction.

5. L'élagage des arbres afin que l'extrémité des plus basses branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,5 mètres du sol.

6. La suppression des arbustes en sous-étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses maintenues en nombre limité lorsqu'elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier.

7. La coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse.

8. Le ratissage et l'élimination de tous les débris de végétaux, notamment les feuilles mortes et les aiguilles, dans un rayon de 20 mètres autour des constructions et installations et sur les toitures des bâtiments.

9. Les haies séparatives doivent être distantes d'au moins 3 mètres des constructions, des installations et de l'espace naturel, et avoir une épaisseur maximale de 2 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres.

10. Les voies d'accès aux constructions, chantiers et installations de toute nature doivent être débroussaillées sur une profondeur minimale de 2 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie. De plus, un gabarit de circulation de 4 mètres doit être aménagé en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.

11. L'élimination de tous les végétaux et débris de végétaux morts, ainsi que l'ensemble des rémanents de coupe et de débroussaillement. Cette élimination peut notamment être effectué par broyage, compostage, apport en déchetterie ou brûlage (dans le respect des dispositions encadrant l'emploi du feu).

Le maintien en état débroussaillé doit être assuré de manière permanente.

Article 5 : Débroussaillement le long des infrastructures linéaires

a) Dispositions applicables aux infrastructures routières et voies ferrées :

- Autoroutes, routes nationales et routes départementales : le débroussaillement devra être réalisé sur une largeur de 20 mètres de part et d'autre de la plate-forme, avec un glacis de végétation de 2 mètres.

- Routes communales et autres voies ouvertes à la circulation publique motorisée : le

débroussaillement devra être réalisé sur une largeur de 2 mètres de part et d'autre de la plate-forme (des arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).

Un gabarit de circulation de 4 mètres sera réalisé dans tous les cas en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.

Les obligations relatives au réseau autoroutier et aux routes nationales, départementales et communales pourront être modulées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillement de la voirie. Ce document, qui sera présenté par le maître d'ouvrage, devra être agréé par le Préfet, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

- Abords des voies ferrées, dans les zones définies à l'article 1 : le débroussaillement sera réalisé sur une largeur de 7 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsqu'il existe des terrains en nature de bois et forêts à moins de 20 mètres de la limite de l'emprise des voies ferrées, les propriétaires d'infrastructures ferroviaires ont l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé à leurs frais une bande longitudinale d'une largeur de 20 mètres à partir du bord extérieur de la voie.

Sur des tronçons présentant des garanties particulières ou une configuration susceptible d'empêcher un départ de feu, les modalités pourront être adaptées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillement de la voie. Ce document, qui sera présenté par le maître de l'ouvrage, devra être agréé, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

b) Dispositions dérogatoires prises en application du schéma global de débroussaillement du réseau des voies départementales

En application de l'article L.134-13 du Code forestier et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le schéma global de débroussaillement du réseau des voies départementales actualisé présenté par le Conseil Général du Var, et dont les modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé.

Les voies départementales sont classées en plusieurs catégories en fonction de l'intérêt qu'elles présentent pour la lutte contre les feux de forêt, et sont débroussaillées conformément aux dispositions du guide départemental des équipements DFCI :

- les routes classées en « zone d'appui élémentaire » (ZAE) font l'objet d'un débroussaillement sur une largeur totale de 50 mètres ;
- les routes classées en « zone d'appui principale » (ZAP) font l'objet d'un débroussaillement sur une largeur totale d'au moins 100 mètres ;
- les voies départementales non listées dans l'annexe jointe sont assimilées à des ouvrages de liaison.

c) Dispositions dérogatoires prises en application du plan de débroussaillement pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var

En application de l'article L.134-13 du Code forestier, et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le plan de débroussaillement pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var, présenté par la société ESCOTA, dont les

modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé en tant que schéma global d'aménagement de la voirie et fixe les obligations légales et modalités de débroussaillement s'appliquant le long du réseau autoroutier départemental concédé.

d) Dispositions applicables aux lignes et installations de transport d'électricité

Pour les lignes et installations électriques, les obligations de débroussaillement suivantes s'appliquent dans la traversée des zones définies à l'article 1.

- Lignes à basse tension (BT) à fils nus : débroussaillement de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- Lignes à moyenne tension (HTA) à fils nus : élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- Lignes à basse (BT) et moyenne tension (HTA) à conducteurs isolés : entretien courant de l'emprise et élagage pour éviter tout contact avec la végétation, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- Lignes à haute tension (HTB) : débroussaillement de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression des arbres situés à moins de 5 mètres des fils dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- Installations électriques fondées au sol : débroussaillement dans un rayon de 5 mètres.

Aucune nouvelle création de ligne électrique basse tension à fil nu n'est autorisée dans le département dans les zones définie à l'article 1 : les conducteurs devront dans tous les cas être isolés ou la ligne enterrée.

Les bois de plus de 7 cm de diamètre issus de ces opérations appartiennent aux propriétaires des parcelles traversées. Lorsque ces derniers ne souhaitent pas récupérer ces bois, ils seront débités en tronçons d'une longueur maximale de 1 mètres et dispersés sur place, la mise en andains sous la ligne est interdite. Les autres rémanents de coupe seront éliminés dans le respect de la réglementation en vigueur.

Article 6 : Porter à connaissance

Le maire fait figurer au document d'urbanisme les terrains concernés par les obligations légales de débroussaillement énumérées à l'article 1, alinéas b, c et d, du présent arrêté.

En cas de mutation, le cédant informe le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé, ainsi que de l'existence d'éventuelles servitudes de DFCI.

A l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur.

Article 7 : Contrôles et sanctions

Sans préjudice des dispositions de l'article L.2212-1 du Code général des collectivités territoriales, le Maire assure le contrôle de l'exécution des obligations des articles 1 à 4 du présent arrêté. À cette fin, le Maire peut mobiliser les agents de police municipale et peut commissionner des agents

municipaux sur le fondement de l'article L.135-1 du Code forestier.

Sont habilités à rechercher et constater les infractions forestières, outre les officiers et agents de police judiciaire, les agents des services de l'État chargés des forêts et les agents en service à l'Office national des forêts, commissionnés à raison de leurs compétences en matière forestière et assermentés à cet effet, ainsi que les gardes champêtres et les agents de police municipale.

Les propriétaires qui ne procèdent pas aux travaux de débroussaillement ou de maintien en état débroussaillé aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, ainsi que sur la totalité de la surface des terrains situés en zone urbaine, des terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels sont passibles d'une amende de 4ème classe (135 €).

Pour les terrains compris dans les lotissements, ZAC, AFU et terrains de camping caravaning, l'infraction relève d'une contravention de 5ème classe, d'un montant maximal de 1500 €.

En cas de violation constatée de l'obligation de débroussailler ou de maintien en état débroussaillé, le Maire, ou le cas échéant, le représentant de l'État dans le département met en demeure les propriétaires d'exécuter les travaux dans un délai qu'il fixe. Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits dans les délais, la commune y pourvoit d'office à leur charge, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées.

Article 8 : Abrogation

Les arrêtés préfectoraux du 10 novembre 2006, du 18 juin 2007 et du 20 avril 2011 relatifs au débroussaillement obligatoire sont abrogés.

Article 9 : Voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 10 : Exécution

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Var, les Sous-préfets de Draguignan et Brignoles, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, le Commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Directeur de l'Agence Interdépartementale Var Alpes-Maritimes de l'Office National des Forêts, les gardes de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage, les Maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les communes du département par le soin des Maires.

Pierre SOUBELET

Annexes n° 7 : Palette chromatique & charte architecturale centre ancien

83 Var
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

FÉVRIER 2023
FT : 1 - 037 - 21/19
Modifié le 01/12/2023

COMMUNE DE CARCES

MISSION D'AIDE À LA DÉCISION
PALETTE CHROMATIQUE & CHARTE ARCHITECTURALE EN CENTRE ANCIEN



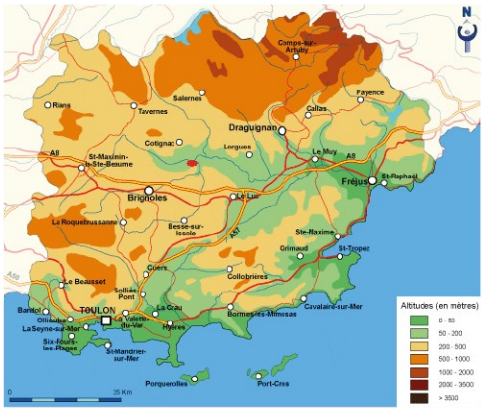
PRÉAMBULE

La Commune de Carcès, soucieuse du devenir de son environnement architectural, urbain et paysager, a souhaité une palette chromatique spécifique au territoire communal. Cela doit permettre de conserver une certaine cohérence, une harmonie au niveau du bâti et des paysages.

Cet outil a pour objectif de garantir la qualité chromatique et architecturale de la ville.

C'est un outil d'aide à la décision, pour la mise en œuvre des ravalements de façades et d'autres travaux de peinture extérieurs, afin d'entretenir, rénover, ou réhabiliter le patrimoine architectural.

Le document s'organise autour de chaque élément composant la façade et s'accompagne de prescriptions architecturales en complément des teintes.





3

FORMES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

Située au nord est de Brignoles, dans une plaine agricole au confluent du Caramy et de l'Argens, sur l'ancienne route royale Aix - Grasse, la commune de Carcès appartient à la communauté d'agglomération de la Provence Verte.

La commune se caractérise par différents secteurs :
- Le vieux village qui s'enroule en colimaçon autour de son château médiéval est un signal fort depuis les voies d'accès bordant la plaine à l'ouest.
- Les extensions XVIII° et XIX° le long des principales voies d'accès.
- Les faubourgs contemporains, tissu résidentiel, aux abords du centre ancien et sur les contreforts des collines.
- La plaine agricole qui s'étire du centre vers l'ouest.
- Les collines boisées, véritable écrin végétal sur les limites nord, est et sud.



4


Cadastre napoléonien daté de 1836, source Archives Départementales du Var


Le Chateau avant la seconde guerre mondiale - Carte postale début XX°


Cadastre actuel avec périmètre de protection de la chapelle Notre-Dame de Carami inscrite aux MH.

Le centre ancien de Carcès date du Moyen-Âge, son premier fort fut construit au XI° siècle. Les ruelles en pierres chargées d'histoire, s'enroulent autour des vestiges du château datant du milieu du XVème siècle. Détruit en grande partie durant la Seconde Guerre Mondiale, il a fait l'objet d'une restauration soignée et les vestiges de ses façades dominent encore la ville. De nos jours, il accueille un théâtre de plein air ainsi qu'une salle d'exposition. Une partie du territoire de la commune est dans le périmètre de protection de la chapelle Notre-Dame de Carami inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques .

Depuis la plaine, la silhouette bâtie du noyau ancien se découpe sur l'arrière-plan plus sombre des versants boisés préservés. Les volumes simples, purs et massifs des façades composent un large front face aux plaines. Les couleurs dominantes sont celles des enduits, des pierres calcaires locales et des terres ainsi que celles des tuiles en terre cuite, mosaïque de tons clair et rosé.
La vision lointaine du village donne une palette restreinte de couleur liée à la teinte des matériaux de construction. A l'intérieur, des traces de badigeons ocres jaunes, rouges et orangés sont encore visibles. Quelques décors peints sont encore visibles : bandeaux sous génoise, filets, encadrements de baies et trompe l'œil. Les vestiges de ces badigeons nous transmettent une palette réelle de pratiques colorées qui a été légèrement élargie pour arriver à la palette chromatique actuelle.


Vue depuis l'entrée sud ouest RD 562

5

LES FACADES - TYPOLOGIES





L'architecture du centre ancien, faite à l'origine de maçonnerie enduite, est sobre. Les époques de constructions d'un même bâtiment. Les ouvertures ont de belles proportions verticales sobres et harmonieuses adaptées à la diversité de chaque maison. Elles rythment les façades. Quelques encadrements en pierres de taille viennent enrichir ses façades.

Dans les extensions XIX° et XX°, les façades s'élargissent sur 3 voire 4 travées et présentent pour les maisons les plus nobles des décors soignés en pierre ou en maçonnerie de ciment naturel (appuis moulurés, encadrement, chambranles, corniches...). Les portes présentent de beaux encadrements en pierre de taille et de belles menuiseries.



Les différents types de bâti (ordinaire, bourgeois, majeurs) sont importants et constituent notre patrimoine. L'harmonie de cet ensemble est sensible et toute modification ne peut se faire qu'au détriment de sa beauté.
Pour conserver la valeur architecturale de la façade d'une maison, il faut la restaurer avec minutie, revenir autant qu'il se peut aux dispositions anciennes si elles ont été modifiées.



Extensions des 19° et 20° siècles

6

LE BATI RURAL ET AGRICOLE







La viticulture domine largement le territoire agricole de Carcès, accompagnée par la culture de l'olivier. Les restanques en pierres sèches viennent structurées les espaces plus valonnés. Ce paysage est ponctué de petits cabanons, constructions agricoles modestes de volume simple. Quelques vieux domaines présentent de beaux mas et de belles bastides.
Les tons de ces anciens enduits, teintés avec des sables locaux et parfois même de la terre du site (pour les plus anciens), sont un modèle d'intégration dans ce paysage à dominante naturelle.



7

Dans l'ensemble du centre ancien et dans les constructions antérieures à la seconde guerre mondiale, les murs sont construits en pierres du pays hourdées de mortier de chaux et sable. **Le rôle de ces enduits est très important, aussi bien du point de vue de l'aspect de l'édifice que de celui de sa pérennité : c'est l'enduit qui confère son aspect final à la maçonnerie, mais également qui protège le parement extérieur du mur des intempéries.** Il convient, lors de ravalement ou de réhabilitation, d'employer ces mêmes matériaux (enduits et badigeons de chaux aérienne) pour des considérations techniques attachées aux questions de comportement (perméance) et de compatibilité avec les matériaux qui composent le bâti ancien. Les pierres de taille (encadrements, soubassement) seront nettoyées par hydrogommage.

La chaux : un liant pour bâtir et restaurer

L'usage de la chaux est primordial pour des questions techniques en rapport avec le comportement et la compatibilité avec les matériaux qui composent le bâti ancien. Elle est aussi liée à des considérations esthétiques du point de vue du patrimoine et de sa mise en valeur. Au plan de la finition, de la coloration ou encore du vieillissement, la chaux apporte aux parements des qualités incomparables. Le badigeon de chaux en finition permet d'obtenir une finition veloutée et nuancée qui donne des parois « vivantes ».

La qualité de matière et de couleur des enduits traditionnels provient avant tout de l'emploi exclusif de chaux grasse et de sable local. Parfois, on rajoutait un peu de terre locale, de tuiles et tuileaux écrasés et pulvérisés. Les enduits les plus achevés étaient lissés à la truelle et badigeonnés. Ces enduits n'étaient jamais parfaitement dressés et suivaient les imperfections du mur. **Leur surface ondule et donne ainsi une impression de vie.** Ce détail n'est pas sans importance aujourd'hui quand il s'agira de le restaurer. Un enduit lissé à la truelle sera à privilégier, un enduit stuqué sur un édifice érodé par le temps n'est pas adapté.

Les enduits teintés dans la masse trop riches en ciment et les peintures organiques ou organo-minérales sont à exclure, ils donneraient un aspect trop uniforme et plus plat.

Avant de décrouter un ancien enduit à la chaux, il faut s'assurer qu'il ne peut être restauré et rebadigeonné.

Dans tous les cas, il faut relever les traces de couleurs et de décors éventuels encore existants ainsi que les détails d'architecture : appuis moulurés, corniches, encadrements…

LES CORPS D'ENDUIT

Une façade trop dégradée demande une réfection totale : décroutage et enduit à la chaux en trois couches. A la fin du décroutage, il conviendra de tenir compte des anciens percements à mettre éventuellement en valeur.

Le corps d'enduit à la chaux se décompose en trois couches :

1- la couche d'accrochage ou gobetis qui doit pénétrer le plus possible dans le support et rester très rugueuse doit être réalisée avec un mortier hydraulique.
2- le corps de l'enduit généralement réalisé avec un mortier «bâtard» de chaux aérienne et de chaux hydraulique. Il doit être plus «maigre» que la couche d'accrochage.
3- la couche de finition réalisée avec un mortier de chaux aérienne pure. Cette couche de finition peut être appliquée de plusieurs manières : talochée, jetée à la truelle. Mais en général, pour un enduit destiné à rester apparent, on recommande de brosser un enduit appliqué à la taloche. Ceci afin d'ôter la laitance de chaux blanche et de faire «chanter» l'agrégat. Pour les mortiers destinés à être badigeonnés, on peut le lisser.
4-… et son traditionnel **badigeon à la chaux** pour sa protection et sa décoration sur les façades centre ancien.

Sur le bâti isolé, un enduit à la chaux teinté dans la masse par les sables locaux pourra être réalisé.

8

Les murs de clôture, du bâti rural (anciennes bergeries, remises …) et certains murs en moellons présentant peu de joints pourront être enduits à « pierres vues ». Les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse et sable. La consistance du sable et sa granulométrie (variée) devront être retrouvées. On s'attachera à retrouver aussi exactement que possible la couleur, l'épaisseur et la matière des joints anciens. On brossera après la prise du mortier pour se raccorder en aspect avec les joints anciens.

L'importance des agrégats

Le choix d'un sable pour la réalisation d'un mortier n'est pas un acte neutre ; le sable représente 80% de la masse du mortier.
Résistance : il constitue l'ossature du mortier ; les gros grains assurent la résistance mécanique, et les grains fins la plasticité.
Coloration : pour les enduits ne recevant pas de badigeon (bâti isolé, cabanons, bergeries…)
Variation de l'aspect : les sables locaux personnalisent l'aspect du mur et sont à privilégier pour une meilleure intégration ;
Un bon mortier doit présenter une grande richesse de taille de granulats.

Les enduits prêts à l'emploi présentent généralement des mélanges de sables de trop pauvre variété, trop fins, où le liant tient une place trop importante. Une granulométrie riche permet de « remplir tous les vides » qu'alors le liant pourrait occuper en trop grande quantité (d'où encore des risques de faïençage).

Les finitions

La finition à la truelle permet de travailler des épaisseurs minces, et donne un meilleur rendu à la surface (lisse, sans trace de sable, ni effet vermiculé). L'utilisation de la taloche s'est généralisée au 19ème siècle. D'une surface plus développée, elle permet l'obtention de parement mieux dressé, d'une surface plus plane. L'usage de la taloche doit être adapté à la surface de la façade afin d'éviter une surcharge d'enduit. On privilégiera les taloches éponges afin d'éviter l'effet vermiculé (impression dans l'enduit des grains de sables roulés) et une rugosité trop importante.

L'enduit teinté dans la masse est possible dès lors que le poids de pigment ne dépasse pas 3% du poids de chaux ; au-delà, la quantité de fines est trop importante, et il est nécessaire d'adjuvanter, donc de pervertir l'enduit, de le rendre hydrofuge, et donc contraire aux qualités propres de la chaux… en plus de son côté brillant inesthétique.





Les enduits grattés au ciment naturel

Sous influence de la région marseillaise où les premières fabrications de ciment prompt sont apparues à la fin du XIXe siècle, certaines maisons ont fait l'objet d'un traitement de façade à joints gravés en assises horizontales, et parfois, à décor en relief (bandeaux d'étage, chambranles, plinthes) réalisés facilement à l'aide de ciment prompt.

9

LA MISE EN COULEUR

La mise en couleur de la façade au-delà de son simple rôle esthétique à une vocation de protection de l'enduit sans en altérer les performances dont principalement la perméance à la vapeur d'eau. La peinture ne doit être en aucun cas obturante, il conviendra d'écarter les systèmes filmogènes , les peintures organiques ou organo-composées.
La peinture de façade sera donc obligatoirement minérale :

Les badigeons de chaux

À sec ou à fresque
La couleur en façade est apportée traditionnellement par l'utilisation de la peinture à la chaux, dans une double fonction : décoration et protection de l'enduit. Ces peintures sont des mélanges de chaux naturelle blanche et d'eau, ainsi que d'adjuvants et de pigments éventuels. L'application de la peinture se fait à la brosse par trois couches successives croisées en terminant verticalement, facilitant ainsi l'écoulement de l'eau de pluie. Sur un mortier frais de chaux aérienne en phase de carbonatation, l'application d'une eau forte de chaux aérienne « à fresque » offre une luminance incomparable.

Du chaulage couvrant à la patine transparente
La variation du dosage de chaux permet d'obtenir différents types de peintures, correspondant à l'usage et à l'aspect de finition désiré :
• **Le chaulage** des bergeries répond à un objectif antiseptique (1 volume de chaux en poudre pour 1 volume d'eau).
• **Le badigeon** est couramment utilisé sur maçonnerie enduite ou en pierre de taille (1 volume de chaux en poudre pour 2 à 3 volumes d'eau) ; cette technique couvrante ne permet pas de coloration soutenue (seuil de saturation des pigments de 15 % à 25 % du poids de chaux).
• **L'eau forte** ou détrempe à la chaux, est un badigeon dilué (1 volume de chaux en poudre pour 4 à 6 volumes d'eau), autorisant la pose de couleurs saturées (seuil de saturation des pigments de 35 % à 65 % du poids de chaux).
• **La patine** privilégie l'apparence de la texture du support enduit ou de la pierre de taille (1 volume de chaux en poudre pour 10 à 20 volumes d'eau) ; cette technique couvrante permet une coloration saturée (seuil de saturation des pigments de 55 % à 95 % du poids de chaux). Elle se pose aussi sur des matériaux différents afin de favoriser leur homogénéisation (patine d'uniformisation, par exemple pour la réparation de la pierre de taille).

Les pigments naturels sont principalement les ocres jaunes et rouges, les terres d'Ombre ou de Sienne naturelle ou calcinée, ainsi que la glauconie verdâtre des environs de Castellane. Les pigments artificiels sont apparus à la fin du XIXe siècle : ces oxydes sont principalement l'oxyde de chrome, le sulfate de cuivre (vert), l'oxyde de fer (jaune ou rouge) et le bleu d'outremer (ou bleu de Guimet, du nom du chimiste qui l'inventa). Ces différents pigments sont miscibles entre eux. Les oxydes ont une couleur moins chaude que celle des ocres ou des terres, mais permettent des teintes plus soutenues.

Les peintures aux silicates de potassium

Elles sont hydrofuges tout en étant très perméables à la diffusion de la vapeur d'eau et écologiques.

Toute opération à la chaux ou aux silicates devra être réalisée à l'époque convenable (demi-saisons) pour éviter les effets du gel ou du soleil.

Pour aller plus loin, téléchargez les fiches conseils du CAUE :



10







Les ravalements modernes n'ont laissé que peu de traces intéressantes de badigeon et quelques éléments simplifiés de modénatures peintes (bandeaux, encadrements, chaînes d'angles ou latérales, trompe l'oeil) parfois soulignés de filets colorés. Protégés par les débords de toitures, ces quelques vestiges nous offrent à contempler quelques teintes d'ocre jaune, d'ocre rouge et de terre de Sienne. Les vestiges de ces badigeons nous transmettent une petite palette réelle de pratiques colorées qui a servi de base à la palette chromatique qui suit.

L'architecture du centre ancien, faite de maçonnerie enduite est sobre. Le dernier niveau accueillant souvent un fenil présente encore le système de levage par poulie et des baies fenières de proportions plus basses (souvent carrées). Les façades sont ponctuées par les portes, les fenêtres et les contrevents. Les portes des maisons présentent de beaux encadrements en pierre de taille et de belles menuiseries. Les ouvertures verticales ont de belles proportions élancées et adaptées à la diversité de chaque maison, elles rythment les façades.
L'harmonie de cet ensemble est sensible, toute modification ne peut se faire qu'au détriment de sa beauté.

Pour conserver la valeur architecturale de la façade d'une maison, il faut la restaurer avec minutie, revenir autant qu'il se peut aux dispositions anciennes si elles ont été modifiées. La palette chromatique aborde l'ensemble des éléments qui composent une façade.

La couleur, dans l'architecture, est un élément essentiel qui peut modifier l'impression des volumes, l'ordonnance des façades, contribuer à accentuer un effet plutôt qu'un autre.

Les teintes les plus vives pourront être appliquées seulement dans le centre ancien par l'application uniquement d'un badigeon de chaux et sur les anciennes bastides (en restitution des teintes d'origine). Dans les secteurs diffus (zone naturelle et agricole), le bâti isolé sera traité uniquement avec des teintes profondes de terre et d'ocre se raprochant de la terre et des roches locales. Dans tous les cas, on essaiera de retrouver la teinte d'origine des façades. On évitera de marier des teintes trop soutenues ou saturées entre elles (façades et contrevents).

Chaque parcelle devra être différenciée dans le choix des teintes et le ravalement sera réalisé jusqu'en pied d'immeuble.

Carcès a conservé des façades habillées d'essentages de tuiles en écaille vernissées polychromiques formant des motifs géométriques (losanges, rayures) dans des tons chauds de rouges, de jaunes et de verts. Il conviendra de préserver et de restaurer ces revêtements caractéristiques du village lors des ravalements.

11

1 - TEINTES FACADES TONS TERRES

Applicables sur l'ensemble du territoire.
En secteur A et N du PLU, seules ces teintes en harmonie avec la pierre et la terre locale pourront être utilisées pour une meilleure intégration au site.

Attention : il est indispensable de choisir un enduit adapté à la nature constructive du bâtiment.
Les enduits ciment industriel ne sont pas adaptés au bâti ancien. A terme, ils causeront de gros désordres structurels et d'insalubrité.

Recommandation spécifique :
Pour toute construction antérieure à 1950 principalement en Secteur 1UA et UA : badigeon de chaux ou peinture aux silicates de potassium. (Cf p.8 à11)

Sur les anciens cabanon, remises et bergeries : enduit à la chaux naturelle teinté dans la masse (favoriser les enduits colorés par le sable et la terre locale).





Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine.

Viero tollens 3483 Lisbonis Hazelnut50	Viero tollens 4212 Lisbonis Mastic 50 PRB Ile de France	Viero tollens 3762 Lisbonis Drifted wood 30 PRB Tolède
Viero tollens 700 Lisbonis Hazelnut 15 PRB Champagne	Viero tollens 420 Lisbonis Siam 30 PRB Camargue	Viero tollens 3480 Lisbonis Hazelnut 30 PRB ton sable
Viero tollens 0672 Lisbonis Hoggar 30 PRB Bocage Vendéen	Viero 4211 - Saint Astier 450 Lisbonis Mastic 30 PRB Berry	Viero 3481 Saint Astier 28S Lisbonis Hazelnut 50 PRB Kenya

12

2 - TEINTES FACADES TONS PASTEL

Applicables sur l'ensemble du territoire.

Attention : il est indispensable de choisir un enduit adapté à la nature constructive du bâtiment.
Les enduits ciment industriel ne sont pas adaptés au bâti ancien. A terme, ils causeront de gros désordres structurels et d'insalubrité.

Recommandation spécifique :
Pour toute construction antérieure à 1950 principalement en Secteur 1UA et UA : badigeon de chaux ou peinture aux silicates de potassium. (Cf p.8 à11)





Viero 1915 - Saint Astier 30
Lisbonis Mango 5
PRB Calédonie

Viero 0422
Lisbonis Mango 10
PRB Val de Loire

Viero 0698 - Saint Astier 30
Lisbonis Uluru 30
PRB Vallauris

Viero tollens 3458
Lisbonis Sunset 10
Keim 9112

Viero tollens 3457
Lisbonis Ivory 10
Keim 9092

Viero tollens 4179
Lisbonis Terracotta 10
PRB Côte d'Azur

Viero 4174 - Saint Astier 236
Lisbonis Ivory 30
PRB Carthage

Viero tollens 3479
Lisbonis Uluru 10
PRB Trinidad

Uniquement par application d'eau forte à la chaux.

Viero tollens 0915
Lisbonis Lavender 50

Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine.

13

3 - TEINTES FACADES TONS OCRE JAUNE

Zones Ua du PLU.

Attention : il est indispensable de choisir un enduit adapté à la nature constructive du bâtiment.
Les enduits ciment industriel ne sont pas adaptés au bâti ancien. A terme, ils causeront de gros désordres structurels et d'insalubrité.

Recommandation spécifique :
Pour toute construction antérieure à 1950 principalement en Secteur 1UA et UA : badigeon de chaux ou peinture aux silicates de potassium. (Cf p.8 à11)

- **Pour les teintes les plus foncées (3462, 3465, 3466 et 3467)**, favoriser l'usage de l'eau forte (chaux) qui augmente la limite de saturation des couleurs et apporte de la profondeur à la façade.



Viero 0828
Saint Astier 25
Lisbosnis Goldcoast 10

Viero 136
Saint Astier 96
Lisbonis Sunset 10

Viero tollens 3460
Lisbonis Sunrise 10
Keim 9053

Viero tollens 3461
Lisbonis Paille 50

Viero tollens 3630
Lisbonis Paille90
Saint Astier 253

Viero tollens 3465
Lisbonis Sunrise 50

Viero tollens 3462
Lisbonis Goldcoast 30

Viero tollens 3466
Lisbonis Sunset 50

Viero tollens 3467
Lisbonis Sunset 30

Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine.

14

4 - TEINTES FACADES TONS OCRE ORANGE / ROUGE

Applicables sur l'ensemble du territoire.

Attention : il est indispensable de choisir un enduit adapté à la nature constructive du bâtiment. Les enduits ciment industriel ne sont pas adaptés au bâti ancien. A terme, ils causeront de gros désordres structurels et d'insalubrité.

Recommandation spécifique :
Pour toute construction antérieure à 1950 principalement en Secteur 1UA et UA : badigeon de chaux ou peinture aux silicates de potassium. (Cf p.8 à 11)

Pour les teintes les plus foncées (deux dernières lignes), favoriser l'usage de l'eau forte (chaux) qui augmente la limite de saturation des couleurs et apporte de la profondeur.





Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine.

Viero tollens 1084
Lisbonis Colorado 10
PRB Provence

Viero tollens 3475
Lisbonis Tenere 10
PRB Lavandou

Uniquement par application d'eau forte à la chaux.
Viero tollens 3889
Lisbonis Terracotta 30
PRB Saint-Tropez

Uniquement par application d'eau forte à la chaux.
Viero 3740 - Saint Astier 33
Lisbonis Mango 30
PRB Alexandrie

Uniquement par application d'eau forte à la chaux.
Viero tollens 0872
Lisbonis Pumpkin 30
PRB Anthéor

Uniquement par application d'eau forte à la chaux.
Viero 3710 - Saint Astier 135
Lisbonis Colorado 30
PRB Guizeh

Uniquement par application d'eau forte à la chaux.
Viero tollens 3469
Lisbonis Sierra 30
PRB Midi Pyrénées

Uniquement par application d'eau forte à la chaux.
Viero 3750 - Saint Astier 203
Lisbonis Mango 50
PRB Rouge Sologne

Uniquement par application d'eau forte à la chaux.
Viero 3643 -
Lisbonis Agate 50

15

5 - TEINTES pour les MURS DE CLOTURE

Pour une bonne intégration paysagère, les clôtures seront constituées d'un muret en pierres du pays ou enduit. La teinte de l'enduit sera choisie en ton sur ton de la terre ou des pierres locales. Cette teinte devra règner sur l'ensemble des murs d'une même rue (en cas de création).
Ce muret pourra être surmonté d'une grille en ferronnerie (en zone UA) ou d'un grillage simple fil de teinte grise ou vert foncé. Il est recommandé de les doubler d'une haie vive composée d'essences variées, haute ou basse, taillée ou conduite en port libre. Pour que la haie s'intègre parfaitement, utilisez de préférence des espèces locales déjà présentes dans le paysage qui s'adapteront facilement. La végétation et les arbustes suffisent à protéger des regards et des intrusions, tout en apportant à la rue, au jardin ou à la cour, de grandes qualités : fraîcheur, ombre, senteurs, animation visuelle.



Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine.

Viero tollens 3483
Lisbonis Hazelnut 50

Viero tollens 3482
Lisbonis Drifted wood 50
PRB Lascaux

Viero tollens 3762
Lisbonis Drifted wood 30
PRB Tolède

Viero tollens 700
Lisbonis Hazelnut 15
PRB Champagne

Viero tollens 3484
PRB Midi Pyrénées

Viero tollens 3480
Lisbonis Hazelnut 30
PRB ton sable

Viero tollens 0672
Lisbonis Hoggar 30
PRB Bocage Vendéen

Viero 3481 - Saint Astier 28S
Lisbonis Hazelnut 50
PRB Kenya

16

Les Modénatures et Décors

On appelle modénature les proportions et les profils de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

Ces petits détails architecturaux, traces fragiles et vulnérables de notre passé font la richesse des façades. Lors d'une intervention sur la façade, l'ensemble de ces décors et détails devra être préservé et restauré avec minutie voir restitué à l'identique de l'origine sans gommage des profils.


Encadrement en pierre


Place Gabriel Peri, belle façade classique aux décors en pierres de taille tendres (corniche, chambranles, appuis, mascarons et frontons).

En pierre


Appui de fenêtre - Moulure en pierre


Feuille d'ardoise

Les appuis de fenêtres sont parfois en pierre de taille (immeuble XVIII et XIX°).

Les pierres à sculpter du secteur sont des pierres calcaires tendres.

Très souvent, une feuille d'ardoise vient en couverture des appuis de fenêtres.

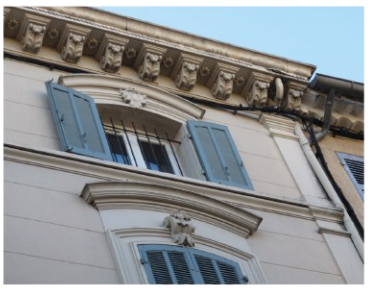
Ce principe d'appui devra être conservé voire restitué. Les appuis en terre cuite ou carrelage sont à exclure.

17

En ciment naturel

Technique mise en place à partir du milieu du 19°, les décors moulés ou jetés-moulés en ciment naturel sont présents sur certaines façades de la fin du 19° au début 20°.

Ces éléments de modénature sont à conserver et à restaurer minutieusement sans gommage des profils.













18

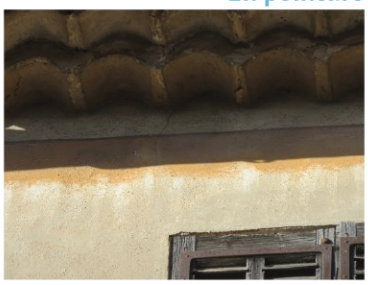
En peinture

Les décors peints au badigeon de chaux encadrements, chaines d'angle ou latérales, bandeaux filants ou sous génoise, trompe l'oeil ...) permettent d'agrémenter et d'enrichir les façades.

Les génoises sont toujours peintes d'un ton blanc cassé en harmonie avec le ton de la façade.

Cette application permet de protéger le matériau constitutif poreux (tuiles en terre cuite) et unifie l'ensemble qui se rapproche alors d'une corniche.









19

6 - TEINTES des MODENATURES ou DECORS

Les génoises et leur bandeau en retombée, les corniches, les chaines d'angle ou latérales, les appuis moulurés, les encadrements et les tableaux des baies seront traités avec des teintes plus claires que le fond de façade pour une bonne mise en valeur de ces éléments de décor par effet de contraste.

Ces teintes pourront être utilisées pour les fenêtres et les portes fenêtres.

Pour les fonds des façades ocre rouge ou bleu, un ton ocre jaune pourra être utilisé après validation par l'architecte conseil.



Viero tollens 0811 Lisbonis Mastic 10	Viero tollens 3486 Lisbonis Paille 0.5	Viero tollens 0869 Lisbonis St Vaast 10
Viero tollens 3901 Lisbonis Uluru 0.5	Viero tollens 3478 Lisbonis Sunset 0.5	Viero tollens 1064 Lisbonis Grey prestige 0.5
Viero tollens 0828 Lisbonis Ivory 0.5	Viero tollens 1177 Lisbonis Craie 30	Viero tollens 018 Lisbonis Sand storm 10

Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine.

20

Colorations des menuiseries extérieures

La menuiserie qui ferme la baie est la membrane sensible entre le dedans et le dehors. Partie intégrante de la composition et de l'ordonnance de la façade, elle obéit à la fois aux fonctions d'éclairement, d'aération et de protection. C'est un élément important de l'expression architecturale, elle appartient à l'histoire du bâtiment.

Au niveau des teintes, on trouve le ton rouge foncé (certains feuillages d'automne) avec toute une série de variantes, puis viennent les menuiseries de couleur verte (feuillage des cyprès, des oliviers …) et les tons gris bleuté avec tous les dégradés (bleu lavande, bleu charrette). Le remplacement des fenêtres, des contrevents et des portes doit être adapté à l'architecture du bâtiment.
Le centre ancien de Carcès est majoritairement constitué de bâti ancien, **traditionnellement les menuiseries et contrevents étaient en bois et toujours protéger par une peinture (peinture microporeuse).**

Outre l'aspect esthétique traditionnelle, les menuiseries bois ont des atouts techniques car elles peuvent être entretenues et restaurées, s'adapter aux irrégularités, aux usures des baies. Ce matériaux permet donc une évolutivité de la couleur. **Le bois est donc le matériaux le plus compatible avec le bâti ancien, plus durable, il participe à la qualité et valeur du bien.** Le Pvc et l'aluminium ne sont donc pas recommandé.



Les fenêtres - Prescriptions architecturales (pour les bâtiments antérieurs à 1950)

Les fenêtres seront changées à l'identique de l'origine en bois peint aux formes et dimensions d'origine. Elles seront constituées de deux vantaux ouvrant à la française (pour les baies supérieures à 70 cm de large) avec petits bois structurels ou extérieurs permettant de retrouver le nombre de carreaux d'origine (plus hauts que larges).

La fenêtre doit toujours s'implanter en feuillure, après dépose de l'ancien cadre. Les menuiseries de type rénovation sont proscrites. Toutes les fenêtres doivent être du même dessin que celui des menuiseries d'origine de l'immeuble.

Il est important de comprendre la nature de la construction concernée. Lorsque la construction est antérieurs à 1950, les fenêtres étaient traditionnellement en bois. Le Pvc et l'aluminium ne sont donc pas recommandés.
En effet, seul la menuiserie bois permet de réaliser des mises enjeux lors de mouvements ou tassement d'un bâtiment. Les fenêtres bois doivent être toujours peintes avec une peinture microporeuse.

Il est important d'harmoniser l'ensemble des fenêtres pour toute une façade en respectant le style d'origine.



Les contrevents - Prescriptions architecturales (sur les bâtiments antérieurs à 1950)

Les volets pleins et les persiennes seront changés à l'identique de l'origine en bois peint (même modèle, dimensions et forme). Les volets pleins seront traditionnels à planches larges contrariées. Le Pvc et l'aluminium ne sont donc pas recommandé. Les volets à barres et écharpes (Z) comme les volets roulants sont à exclure également.

Il est important d'harmoniser l'ensemble des contrevents pour toute une façade en respectant le style d'origine.

Les persiennes sont bien adaptées au climat de la Provence. Elles permettent de tamiser la lumière estivale tout en limitant les apports thermiques et de réaliser une sur ventilation nocture indispensable au confort d'été. Elles permettent ainsi de réaliser des économies d'énergie en limitant la nécessité d'un rafraichissement artificiel.

Les appuis de fenêtres d'origine (constitués d'une fine feuille de pierre ou d'ardoise, moulurés maçonnés ou en pierre) seront conservés et restaurés voire restitués à l'identique de l'origine. Le carrelage est à exclure.







A éviter :

-Le remplacement des fenêtres à petits bois ou à grands carreaux par des fenêtres simples.

- Le remplacement des persiennes en bois peint par des volets pleins à plateau.

Ces modifications nuisent au caractère patrimonial de cette façade en simplifiant un ensemble de détail.









A éviter :
-La pose d'huisserie standard non adaptée à la forme et aux dimensions d'origine.
-Le rebouchage partiel des baies.
-La pose de volets roulants dont le coffre inesthétique modifie les proportions des baies tout en diminuant les apports de lumière.

Plus généralement, la mise en œuvre de menuiseries de modèles différents sur une même façade porte atteinte à la qualité architecturale des façades.

A éviter :
La modification des proportions des baies. La suppression des persiennes existantes et le changement de fenêtres à deux vantaux par des fenêtres à un seul vantail avec la suppression des petits carreaux. Ces travaux dénaturent et paupérisent la façade.

23

7 - TEINTES CONTREVENTS & FENETRES

La teinte sera harmonisée. Une seule teinte de persiennes sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres. Les teintes foncées pourront être employées également pour les ferronneries et certaines portes d'entrée.

En zone UA et pour les constructions repérées au PLU, en cas de changement, les fenêtres et les contrevents seront changés à l'identique de l'origine en bois peint.



Seigneurie gris uranus

Seigneurie bleu tahoé

Seigneurie bleu gange

Seigneurie bleu tangany

Tollens Brumeux
F&B Oval room blue

Tollens Lake of the moon
F&B Stone blue

Seigneurie bleu alor

Tollens Odon

Seigneurie Bleu riau

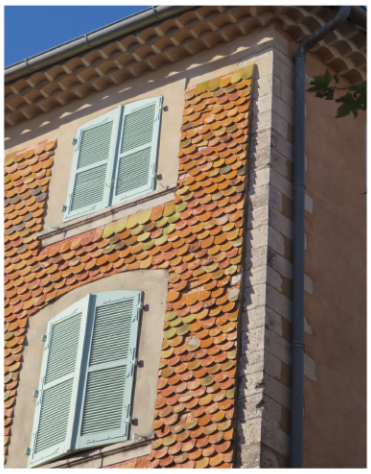
Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine.

24

8 - TEINTES CONTREVENTS & FENETRES

La teinte sera harmonisée. Une seule teinte de persiennes sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres. Les teintes foncées pourront être employées également pour les ferronneries et certaines portes d'entrée.

En zone UA et pour les constructions repérées au PLU, en cas de changement, les fenêtres et les contrevents seront changés à l'identique de l'origine en bois peint.



Seigneurie Vert Télémark

Seigneurie Vert Ficus

Tollens Epicéa

Seigneurie Vert Aucuba

Seigneurie Bleu Odet

Farrow & Ball oval room blue

Tollens Indiana

Seigneurie Vert Nobile

Tollens Vert Sapin

Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine.

25

9 - TEINTES CONTREVENTS & FENETRES

La teinte sera harmonisée. Une seule teinte de persiennes sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres. Les teintes foncées pourront être employées également pour les ferronneries et certaines portes d'entrée.

En zone UA et pour les constructions repérées au PLU, en cas de changement, les fenêtres et les contrevents seront changés à l'identique de l'origine en bois peint.



Seigneurie gris windsor

Seigneurie vert bambou

Tollens vert olivier

Seigneurie vert bourache

Seigneurie brun galice

Seigneurie lierre séché

Seigneurie gris platine

Seigneurie brun mâconnais

Seigneurie rouge Basque

Seigneurie rouge gamay

Seigneurie brun Romagne

Seigneurie rouge Bayonne

Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine.

26

Les portes d'entrées - Prescriptions architecturales en secteur UA du PLU

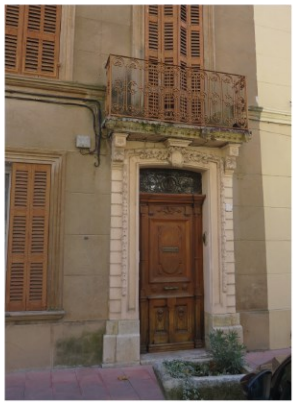
La porte d'entrée est un élément essentiel à la conservation du caractère et de la mémoire historique d'un édifice.

Elle a souvent été conservée 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 (cf. photos) et en fonction de la typologie architecturale de la façade. Le cadre (cochonnet) ne devra pas excéder 2 cm. Le PVC et l'aluminium sont à exclure.

Les portes sont traditionnellement en bois, cirées (pour les essences nobles) ou peintes.











27







A éviter :







- La transformation de la porte en fenêtre.

- Le rebouchage partiel pour poser une porte standard «de catalogue».

- La pose anarchique de boites aux lettres et de plaques de professions libérales ou autres.

- Le remplacement par une porte industrielle standardisée et anonyme ou faussement « stylée ».

- La création de loggia ou de niche ouverte en RDC.

- Le placage en opus incertum de pierre .

28

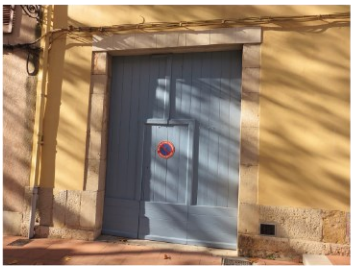
Les portes de garages et de remises - Prescriptions architecturales en secteur UA du PLU

Elles seront réalisées en bois peint ou constituées de volets traditionnels à double panneaux de lames larges contrariées.

Elles sont traditionnellement peintes du ton des contrevents ou de la porte d'entrée.
Le blanc est interdit dans le centre ancien et le coeur de village.









A éviter :
les portes de garage standard en métal ou PVC **dans le centre ancien et le coeur de village.**





29

10 - TEINTES PORTES

Les portes anciennes seront impérativement conservées et restaurées. Les portes en bois noble seront cirées. Les vernis, filmogènes, sont à exclure.
Ces teintes pourront être utilisées pour les ferronneries





Tollens vert campagne

Tollens Lichen

Tollens Faon

Tollens 4135-4 Popeye

Seigneurie vert bronze

Tollens 4081-5 Agathe de feu

Seigneurie gris taunus

Seigneurie bleu jambi

Seigneurie bleu comores

Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine.

30

11 - TEINTES FERRONNERIES pour les grilles et les garde-corps

Les teintes des ferronneries devront être utilisées en harmonie avec celles des contrevents, du même ton ou plus foncé.



RAL 7009 | RAL 7012 | RAL 7021

RAL 7010 | RAL 7015 | RAL 7022

RAL 6012 | RAL 7031 | RAL 7026

RAL 7013 | RAL 7011 | RAL 8019

RAL 7006 | RAL 7039 | RAL 8002

Les teintes sont données à titre indicatif, se reporter au nuancier d'origine.

31

Les toitures

Les toits, se superposant les uns aux autres suivant la topographie du site, participent à l'ambiance colorée du village.

Les toitures sont réalisées avec des tuiles rondes ou canal de terre cuite rosée ou rouge, de courant et de couvert. Cette disposition est à maintenir.

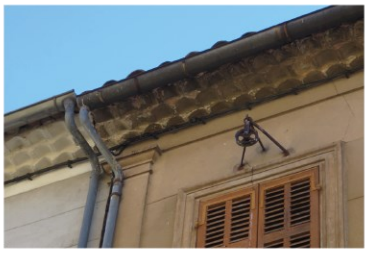
Pour les constructions de la fin du 19° et du début 20°, les couvertures en tuiles mécaniques plates d'origine sont à maintenir ainsi que leurs débords en bois parfois habillés de lambrequins.

Les toitures, les corniches et les génoises doivent être restaurées ou restituées à l'identique de l'origine. Les génoises étaient maçonnées (pleines) et toujours peintes d'un ton blanc cassé (ton décors).

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc ou cuivre naturel. Sur les corniches, il conviendra de vérifier l'étanchéité et de maintenir ou de restituer un chéneau mouluré en zinc ou cuivre complétant la corniche .





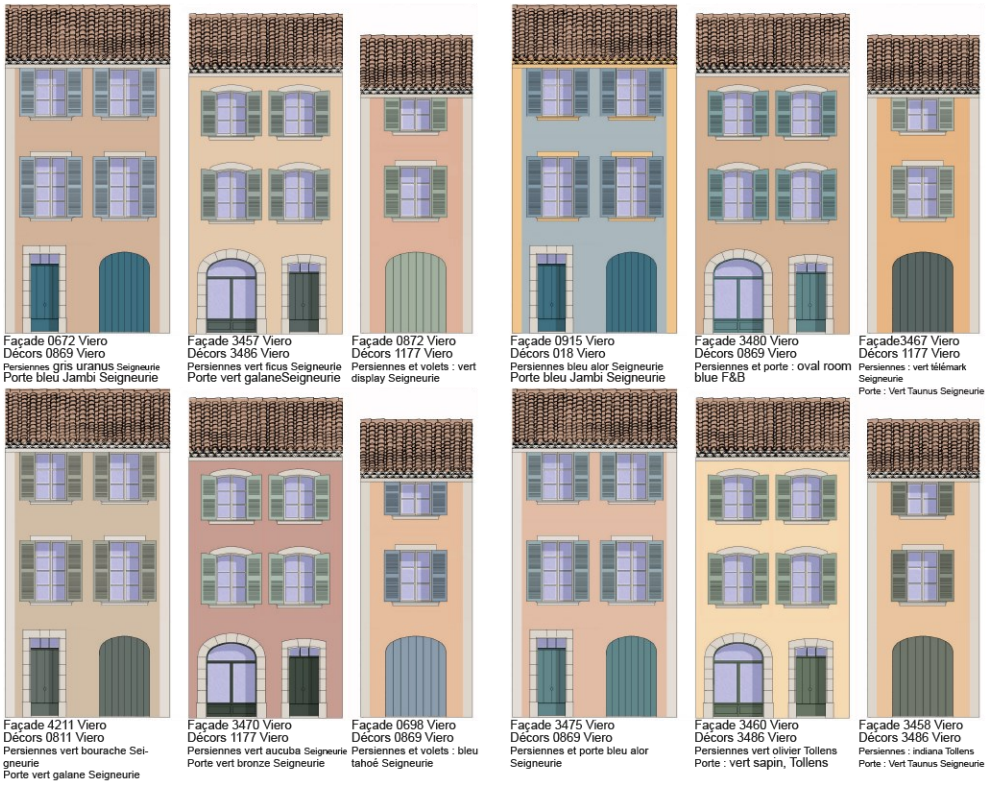




Chéneau mouluré en zinc posé sur une feuille de zinc (étanchéité) avec débord festonné

32

Exemples d'associations de couleurs en zone UA



33

Tuiles plates vernissées en façade



Les essentages de tuiles vernissées jouent un rôle de protection contre la pluie (on les retrouve principalement en façades Est) tout en habillant la façade de motifs géométriques de couleurs vives.
Il conviendra de conserver ces façades emblématiques du patrimoine de Carcès.







34

Les réseaux et autres parasites

• Les différents **réseaux d'eaux usées et d'eaux vannes** seront impérativement dissimulés à l'intérieur des bâtiments.

• **Téléphone** : lors du ravalement, il est impératif de prévoir un équipement intérieur pour les réseaux Télécoms. Les câbles extérieurs de branchement d'abonné doivent être alors déposés.

• **Télévision** : la pose de parabole en façade est interdite. Prévoir un équipement collectif avec la pose d'une antenne collective en toiture voire si possible dans les combles.

• **EDF / GDF** : Les coffrets seront impérativement encastrés au nu de la façade et si possible dissimulés à l'arrière d'un portillon peint du ton de la façade. Les réseaux d'alimentation et les coffrets seront peints en ton sur ton de la façade.

• **Les climatiseurs** : A interdire en façade.

•Les enseignes et la publicité sont règlementées par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010.



A éviter :
- La pose de parabole en façade,
- La pose de compresseur ou d'unité extérieure de climatisation en façade

Intégration des climatiseurs et pompes à chaleur en centre ville.

Les façades et les toitures du centre historique font partie de notre cadre de vie. En prendre soin, respecter leur architecture contribuent à la valorisation de notre environnement.



Certains équipements techniques, comme les climatisations individuelles et les pompes à chaleur, génèrent des nuisances et sont très consommateurs d'énergie. Avant de réfléchir à leur intégration, il convient de se questionner sur leur pertinence et leur réelle utilité dans du bâti à forte inertie dont les qualités architecturales et constructives peuvent être valorisées de manière plus durable.

Ventiler naturellement :
Plus simple, plus écologique, moins cher

Nos rues autrefois fraîches et silencieuses en été se réchauffent et bourdonnent du fait
des climatiseurs installés sur les façades. La climatisation est une façon de répondre au besoin de fraîcheur à l'intérieur des commerces, des bureaux et des appartements. Elle a quelques inconvénients : dégagements de chaleur et de condensats pouvant véhiculer la légionellose, nuisances auditives et olfactives, ainsi que dénaturation esthétique des façades.

AVANT D'ENVISAGER UNE CLIMATISATION TECHNIQUE, NOUS VOUS CONSEILLONS :

De réduire les dégagements de chaleur dans le local
• En éteignant les appareils inutilisés.
• En remplaçant les sources lumineuses (spots, ampoules à filament ou halogènes) par des leds (70 à 80 % de l'énergie des lampes basse consommation se transforme en lumière, 5 % pour les lampes à incandescence, le reste se transforme en chaleur).
• En fermant fenêtres et portes pendant la journée, en été, quand le local est inoccupé.
• En occultant les vitrages exposés au soleil. Equipez impérativement les baies des façades sud et ouest de volets, en bois de préférence. En Provence, les protections solaires extérieures traditionnelles sont indispensables au confort d'été : persiennes, treilles, pergolas ou masques végétaux (à feuilles caduques) limitent la pénétration du rayonnement solaire dans le logement.
• En posant des volets pour empêcher la chaleur extérieure d'entrer (les volets anciens en bois, et particulièrement les persiennes, sont très efficaces).

D'aérer
• En déstockant les calories accumulées la journée avec des courants d'air pendant la nuit. Pour cela, le local doit posséder plusieurs ouvertures, sécurisées (par des persiennes ou des grilles) ou en étage.
Les parois doivent être constituées de matériaux lourds et absorbants, murs en pierre, enduits à la chaux, briques plâtrées.
La fraîcheur emmagasinée la nuit est restituée de façon différée pendant la journée.
• En utilisant les conduits existants, comme les anciens conduits de cheminée.

Point juridique

Article 552 du code civil : « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous », ainsi, un climatiseur installé en saille sur façade surplombe le domaine public : le surplomb constitue une forme d'occupation du domaine public.

Article L.2122-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques : « Nul ne peut, sans disposer d'un titre l'y habilitant, occuper une dépendance du domaine public d'une personne publique (…) ou l'utiliser dans des limites dépassant le droit d'usage qui appartient à tous » : le droit domanial prend en compte les surplombs .

Article L.2125-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques : « toute occupation ou utilisation du domaine public d'une personne publique (…) donne lieu au paiement d'une redevance » : les surplombs du domaine public doivent donner lieu à la perception d'une redevance par l'autorité domaniale concernée.

Article R.431-13 du code de l'urbanisme « Lorsque le projet de construction porte sur une dépendance du domaine public, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public. » : ces dispositions s'appliquant aux constructions en surplomb du domaine public, l'autorité gestionnaire doit exprimer son accord au travers d'une « autorisation de surplomb » pour que la demande de permis de construire soit valable.

Par un jugement du 5 janvier 2021, le Tribunal judiciaire de Créteil, a décidé que le propriétaire d'une maison devait être tenu pour responsable, même sans faute, des nuisances sonores résultant du fonctionnement de ses installations bruyantes, en l'espèce, des climatiseurs réversibles.

Intégration des climatiseurs
Si néanmoins un climatiseur est nécessaire, son installation doit respecter certaines précautions pour ne pas dénaturer le contexte dans lequel il va fonctionner.

DEUX SOLUTIONS SONT POSSIBLES :

1 - UTILISER UN CLIMATISEUR SANS UNITÉ EXTÉRIEURE
• Un modèle spécifique adapté
Plusieurs marques existent : Technibel (gamme Rêves), Optimea (modèles Windy), Olimpia Splendid (modèles Unico Twin)…
Deux sorties extérieures d'un diamètre de 16 cm sont nécessaires (dimension totale environ 20 x 50 cm).
Elles sont insérées dans une menuiserie ou dans le mur de façade le plus discrètement possible (voir en tableaux) et habillées par une grille (plate à peindre du ton de la façade).

• Un climatiseur portable
Le tuyau de sortie, d'environ 13 cm de diamètre, se branche sur une bouche extérieure.
Celle-ci, comme précédemment, est insérée dans une menuiserie ou dans le mur de façade le plus discrètement possible, et habillée par une grille (plate à peindre du ton de la façade).

2 - DISSIMULER L'UNITÉ EXTÉRIEURE DU CLIMATISEUR
• Sur la toiture (voir illustrations ci-contre), derrière un ouvrage en maçonnerie invisible de la rue mais aussi des voisins, intégré dans un caisson à ventelles, en bois ou en métal.
C'est la meilleure solution du point de vue des autres nuisances, dégagement de chaleur, d'odeurs, de condensats, de bruit, car l'air chaud monte.
• Dans une menuiserie de vitrine, de garage ou de fenêtre (voir illustrations ci-après) derrière une grille.
• Dans une ouverture existante dans la façade, une niche, une fenêtre condamnée, masquée par des ventelles ou des persiennes, une grille, un volet persienné.

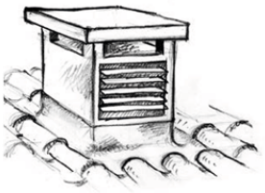
Les condensats évacués, notamment quand l'appareil est utilisé aussi pour le chauffage, ne doivent en aucun cas être rejetés directement dans l'espace public. L'évacuation doit être raccordée à un réseau d'eaux usées.



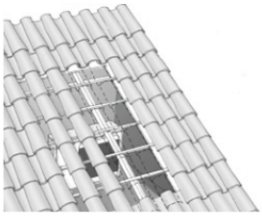
Les anciennes grilles des soupiraux placés dans les caves, doublées par un grillage en tôle perforée, peuvent servir à dissimuler un climatiseur.



Le climatiseur est positionné à l'intérieur du bâtiment. Les prises d'air sont dissimulées derrière des grilles en fonte ouvragée.



Dissimulé dans une fausse souche



Unité extérieure intégrée dans le volume de la toiture, sur dalle étanche avec récupération des eaux. Les tuiles de couvert prolongent l'aspect de la toiture, le volume est ventilé par l'absence des tuiles de courant.



A l'intérieur une verrière éventuellement rehaussé
Caché derrière un conduit

INTEGRATION DANS UNE DEVANTURE COMMERCIALE

• Le climatiseur se place dans la baie, à 15 cm minimum dans l'épaisseur du mur.
• Il ne peut pas dépasser en saillie de la façade.
• Il est dissimulé par une grille composée de ventelles ou en tôle perforée.



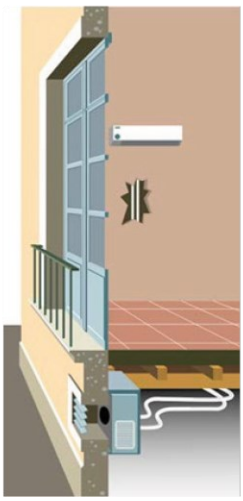


INTEGRATION DANS UNE MENUISERIE

• Le climatiseur se place dans la baie, à 15 cm minimum dans l'épaisseur du mur.
• Il ne peut pas dépasser en saillie de la façade.
• Il est installé :
- dans une niche existante, par exemple le soupirail de la cave,
- dans une fenêtre condamnée dissimulée par des ventelles ou des volets persiennés fermés,
- dans une nouvelle ouverture créée dans le mur de façade et en respectant la composition de celle-ci, en partie haute ou basse de la fenêtre,
- dans un local technique dédié en sous-sol ou en comble du local à climatiser par exemple.



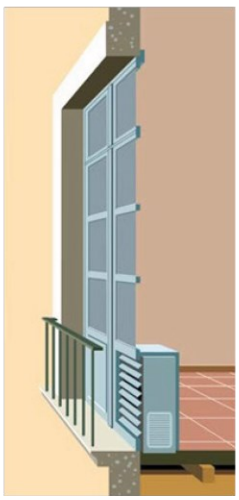
Le volet persienné dissimule un climatiseur.



Dans la totalité de la baie (soupirail).



En imposte



En soubassement

Relevé sommaire des traces chromatiques



39



40



41



42



43

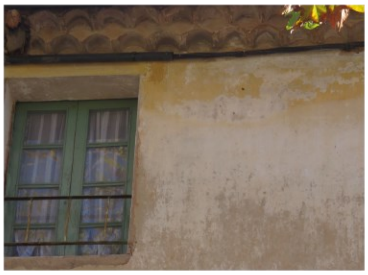
Essentage de tuiles plates vernissées



44





45

83 Var
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Qui peut consulter le CAUE Var ?

Habitants, collectivités, enseignants, professionnels, acteurs de l'aménagement du cadre de vie qui recherchent une information, une aide dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

Pourquoi consulter le CAUE Var ?

Soucieux de la qualité de votre cadre de vie et de sa compréhension, vous recherchez le conseil d'un professionnel compétent et indépendant pour valoriser votre projet.

Quand consulter le CAUE Var ?

Le plus en amont possible de votre projet de construction, réhabilitation, aménagement, transmission culturelle et pédagogique.

Où consulter le CAUE Var ?

04 94 22 65 75
26 place Vincent Raspail - 83000 Toulon
contact@cauevar.fr
www.cauevar.fr

Partenaire
Var
Le Département

Annexes n° 8 : Compléments à la palette chromatique : nuances autorisées / interdites

- Le nuancier est disponible en mairie ; il est de la marque PRB (cf. extraits ci-dessous).






Nuances autorisées			Nuances interdites
N°000 Sable	N°028 Collioure	N°446 Carthage	N°010 Bocage Vendéen
N°001 Vieux Pise	N°029 Cote d'Or	N°453 Virginie	N°013 Blanc de Noirmoutier
N°002 Antakya	N°030 Saint Tropez	N°465 Alexandrie	N°015 Ton Pierre
N°003 Jaune de Touraine Clair	N°031 Anthéor	N°505 Rio	N°023 Franche Comté
N°004 Rose Provence	N°032 Vallauris	N°518 Kenya	N°033 Médoc
N°005 Vert Monaco	N°034 Cap Corse	N°533 Parme	N°037 Camargue
N°006 Rouge Esterel	N°035 Périgord	N°589 Corinthe	N°038 Lascaux
N°007 Rose d'Anjou	N°036 Grès d'Alsace	N°611 Copacabana	N°041 Finistère
N°008 Vieux Tuffeau	N°039 Carnac	N°613 Lavandou	N°042 Auvergne
N°009 Gris Ouessant	N°040 Cévennes	N°690 Malte	N°043 Côte d'Emeraude
N°011 Plaine de Luçon	N°045 Côte d'opale	N°692 Athènes	N°044 Ardèche
N°012 Vallée de Sèvre	N°046 Ile d'Yeu	N°721 Guérande	N°047 Vert d'Aubrac
N°014 Cheverny	N°184 Cordoue	N°734 Cuba	N°048 Blanc de Ré
N°016 Cote d'Azur	N°191 Calédonie	N°740 Trinidad	N°097 Bermudes
N°017 Champagne	N°200 Saigon	N°752 Bahia	N°118 Amazonie
N°018 Ile de France	N°220 Arctique	N°755 Ceylan	N°288 Roussillon
N°019 Aquitaine	N°253 Californie	N°757 Gibraltar	N°524 Vancouver
N°020 Val de Loire	N°328 Tenerife	N°783 Jersey	N°588 Oslo
N°021 Terre de Languedoc	N°353 Pinel	N°854 Bréhat	N°625 Etretat
N°022 Rouge Sologne	N°381 Mexico	N°894 Burgos	N°716 Belfast
N°024 Midi Pyrénées	N°383 Islande	N°901 Berry	N°762 Guyane
N°025 Picardie	N°398 Fort de France	N°933 Ténéré	N°766 Caucase
N°026 Azay Le Rideau	N°411 Rome	N°948 Hawaï	N°804 Coimbra
N°027 Chambord	N°413 Guizèh	N°990 Marrakech	N°806 Oxford
			N°840 Niagara
			N°865 Tolède
			N°884 Connemara
			N°935 Maldives

Annexes n° 9 : Lexique



Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I[er] du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1[er] du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

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

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.
Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :
- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures …).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarits'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante …

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ….

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3

Définitions supplémentaires

▣ Acrotère

- À l'origine, dans l'architecture grecque et romaine antique, l'acrotère était un socle situé au sommet ou aux extrémités d'un fronton, servant de support à des sculptures ou des ornements. Ces ornements, souvent des statues ou des vases, étaient destinés à embellir et compléter l'architecture.
- Aujourd'hui, l'acrotère désigne plutôt un muret qui prolonge verticalement une façade jusqu'au-dessus d'un toit plat ou d'une terrasse. Il assure plusieurs fonctions :
  - Étanchéité : Il permet de relever l'étanchéité du toit, en empêchant les infiltrations d'eau.
  - Sécurité : Il sert de garde-corps, protégeant les personnes des chutes.
  - Esthétique : Il peut également avoir une fonction décorative, en intégrant des éléments architecturaux spécifiques.

▣ Adaptations mineures

- Les règles définies par les articles du PLU peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est très faible.

▣ Affouillement de sol – exhaussement de sol

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

▣ Alignement

- Limite de l'unité foncière par rapport à la limite de la voie.

▣ Allège

- Partie en matériau léger d'un mur de façade, comprise sur sa largeur entre les jambages de la baie et sur sa hauteur entre le plancher et la partie inférieure de la baie, et servant de garde-fou et de mur d'appui.

▣ Annexes

- Le lexique national de l'urbanisme définit les annexes :
  - *« Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. »*
- Exemples : garage, pool house, abri voiture, abri de jardin, etc.
  - La commune précise que le bassin des piscines n'est pas compatibilisé dans l'emprise au sol (sauf mention contraire dans le règlement de chaque zone).

▣ Attique

- Dernier niveau d'une construction dont la surface de plancher est inférieure à l'emprise maximale de la construction.

▣ Cabanisation

- Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité.

▣ Césure

- Interruption du bâti sur toute sa hauteur (hors sous-sol) et sur toute sa profondeur. Une césure doit présenter une largeur au moins égale à 3 mètres. Des jonctions de type passerelle entre les deux parties d'une construction peuvent être réalisées dans une césure. La césure peut comporter des ouvertures secondaires (baies constituant l'éclairement secondaire d'une pièce principale ou baie d'éclairement d'une pièce secondaire) sans face à face et doit être, si possible, le lieu de distribution de la cour ou du jardin ou accueillir d'autres usages.

▣ Chambres d'hôtes

- Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.
  - Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée (L324-3 et suivants du code du tourisme).
  - 5 chambres d'hôte maximum peuvent être créées, pouvant accueillir 15 personnes maximum.
- Une chambre d'hôte se distingue du « gîte » qui lui, se situe dans un local indépendant. Le nombre de chambre et d'occupants n'est pas limité. La création de gîte est également soumise à déclaration auprès de la mairie.

▣ Clôture

- Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

▣ Construction principale

- La construction principale se distingue des constructions annexes, qui sont secondaires *(voir le lexique national de l'urbanisme ci-avant)* : la construction principale présente un volume plus conséquent que les autres constrictions qui lui sont accessoires. La construction principale doit impérativement respecter les destinations autorisées par le règlement du PLU. *Exemple : une maison d'habitation est une construction principale, un pool house est une construction secondaire (annexe).*

▣ Continuum

- Espace qui n'est pas interrompu.

▣ Débords de toitures (emprise au sol)

- Seuls les débords de toitures strictement supérieurs ou égal à 60 cm sont inclus dans l'emprise au sol.

▣ Déclaration d'utilité publique (DUP)

- C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

▣ Dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire

- Ce sont les débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil…
- Ils doivent être dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.
- Ces dispositifs ne sont pas constitutifs d'emprise au sol s'ils sont perméables.
  - Exemples non exhaustifs de dispositifs perméables :
    - ✓ canisses,
    - ✓ tonnelle végétalisée,
    - ✓ brise soleil à lamelles fixes horizontales espacées de plus de 10 cm, non rétractables et non orientables.

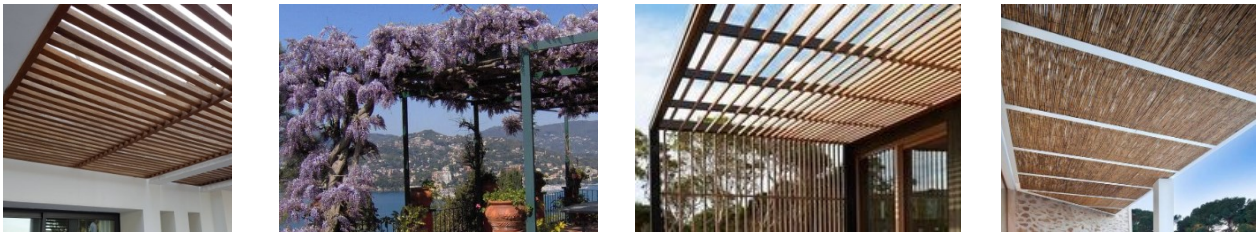


Illustration ⇧ du brise-soleil horizontal perméable, non rétractable et non orientable

▣ Destinations des constructions

- **La destination de construction « exploitation agricole et forestière »** comprend les deux sous-destinations suivante : exploitation agricole, exploitation forestière.
  - **La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
  - **La sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **La destination de construction « habitation »** comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.
  - **La sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
  - **La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **La destination de construction « commerce et activité de service »** comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
  - **La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
  - **La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
  - **La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
  - **La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
  - **Les sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
  - **La sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »** comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public.
  - **La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
  - **La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
  - **La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
  - **La sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
  - **La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
  - **La sous-destination « lieux de culte »** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
  - **La sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- **La destination de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire »** comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.
  - **La sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
  - **La sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
  - **La sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
  - **La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
  - **La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »** recouvre les constructions destinées à la préparation des repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

▣ Droit de Préemption Urbain (DPU)

- Le code de l'urbanisme, dans son article L.211-1, autorise les communes dotées d'un PLU approuvé à instituer un DPU sur tout ou partie des zones urbaines U et des zones d'urbanisation future AU délimitées par le plan de zonage.
- Le DPU est un outil de politique foncière mis à disposition des communes. Il facilite la mise en œuvre du projet urbain défini dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.
- Dans les zones soumises au DPU, les ventes d'immeubles ou de terrains font l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). La commune peut faire usage de son DPU dans un délai de deux mois. Dans ce cas, elle doit motiver son achat. En effet, l'usage du DPU n'est possible qu'en vue de réaliser des opérations d'intérêt général (ou de constituer des réserves pour les réaliser) prévues au code de l'urbanisme. Ces opérations d'intérêt général concernent :

- Les actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels (article L 300-1 du code de l'urbanisme).

▣ Eaux pluviales

- Toutes les eaux résultant des précipitations atmosphériques avant et après leur ruissellement. Il s'agit des eaux provenant de la pluie, de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur le sol ou toute surface les réceptionnant.

▣ Égout du toit

- Limite ou ligne basse d'un pan de couverture : ce point de référence permet de définir une hauteur de façade.

▣ Emplacement réservé

- Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public, un équipement ou ouvrage d'intérêt général, de l'habitat social etc. Le terrain concerné (indiqué au plan de zonage) devient alors inconstructible pour toute autre opération.

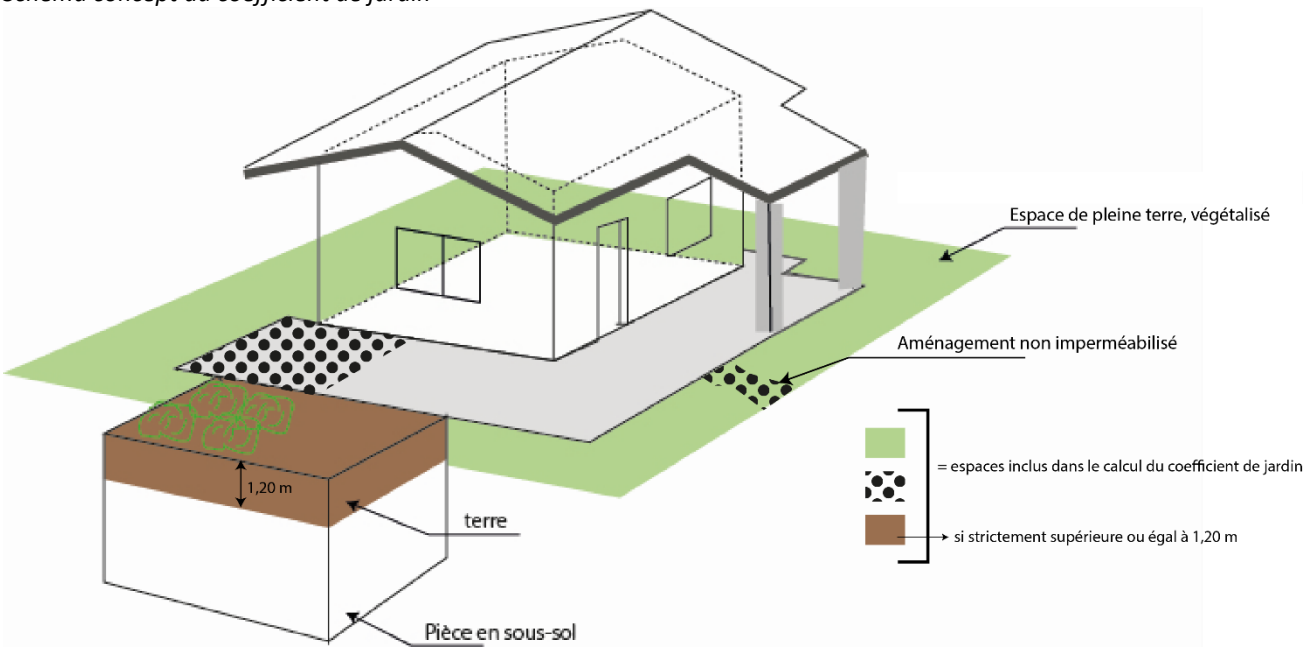
▣ Espace boisé classé

- Le PLU peut désigner des espaces boisés dits « classés », à conserver, à protéger ou à créer : bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé… Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol. Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

▣ Espaces non imperméabilisés ou Coefficient de jardins

- Proportion de surfaces libres et non imperméabilisées, permettant l'infiltration pluviale et favorables à la nature en ville.

Schéma concept du coefficient de jardin



▣ Espace résiduel

- A l'échelle d'une parcelle, ce sont les espaces qui ne sont, ni compris dans l'emprise au sol, ni dans les espaces non imperméabilisés : ces sont des surfaces dont les sols peuvent être imperméabilisés par un revêtement artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles.

▣ Existence légale

- L'existence légale d'un bâtiment est définie comme suit :
  - Si le bâtiment est postérieur à 1943 il doit avoir obtenu un permis de construire : ce permis constitue son existence légale.
  - Si le bâtiment est antérieur à 1943, il faut se référer aux actes de propriété faisant référence à l'existence de la construction.
- **Preuve de l'existence légale des constructions :**
  - La notion de construction existante implique la réunion de deux conditions : une existence physique et une existence légale. L'existence physique est apportée dans le dossier de demande de permis de construire pour déclaration préalable. S'agissant de l'existence légale, pour bénéficier du règlement du document d'urbanisme, il incombe au pétitionnaire de prouver que la construction sur laquelle porte sa demande de PC ou sa DP a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, et dans ce cas, il lui appartient de produire un acte de propriété antérieur au 15 juin 1943, décrivant le bien, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet , pour les constructions édifiées postérieurement à cette date.
  - À défaut de production de la preuve de l'existence légale, le bâtiment présent sur le terrain est réputé avoir été illégalement édifié et la demande doit porter sur l'ensemble du bâtiment.

▣ HLL (Habitation Légère de Loisirs.)

- Article R111-37 du code de l'urbanisme : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

▣ Implantation des constructions par rapport aux voies ou à l'alignement

- L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ou à l'alignement. Sauf dispositions contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places, parc de stationnement public…).
- Sont concernées les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU ou par un projet de remaniement parcellaire.

▣ Installation classée

- Un établissement industriel ou agricole, une carrière, … entrent dans la catégorie des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :
  - l'agriculture,
  - la commodité du voisinage,
  - la sécurité, la salubrité, la santé publique,
  - la protection de la nature et de l'environnement,
  - la conservation des sites et monuments.
- Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie… Cette réglementation relève du code de l'environnement.
- Au sens de l'article L511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « Les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. »

▣ Logement collectif et logement individuel

- Le logement collectif est un logement situé dans un bâtiment ou immeuble collectif dans lequel sont regroupées au moins deux habitations desservies par des parties communes, telles qu'un hall d'entrée, des escaliers, un ascenseur ou un sous-sol.
- Les logements collectifs s'opposent aux logements individuels, c'est-à-dire les maisons, même si celles-ci font partie d'un lotissement, ou si elles sont superposées ou mitoyennes à d'autres habitations.
- Les logements sont individuels dans la mesure où ils ne sont pas liés par des parties communes et partagées entre les propriétaires telles qu'un hall d'entrée, des escaliers, un ascenseur ou un sous-sol.

▣ Mur de soutènement

- Mur destiné à servir d'appui à une construction ou à contenir la poussée des terres à un changement de niveau du sol (remblai, terrasse, etc.).

▣ Parcelle

- C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

▣ RML (Résidence Mobile de Loisir)

- Article R111-41 du code l'urbanisme : « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

▣ Ripisylves

- Formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre.

▣ Secteur

- C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex : Uaa, Ni…).

▣ Servitude d'utilité publique

- C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêt, lignes électriques…). Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste des servitudes figure dans les annexes générales du PLU, document n°6 du dossier de PLU.

▣ Servitude de passage

- Une servitude de passage est un droit de passage sur le terrain d'un autre propriétaire.
- La loi reconnaît au propriétaire d'un terrain enclavé (Terrain isolé, ne disposant d'aucun accès, ou disposant d'une issue insuffisante sur la voie publique) un droit de passage sur une propriété voisine. Le propriétaire du terrain utilisé ne peut pas refuser de reconnaître ce droit à son voisin : on parle de servitude légale. Les voisins peuvent choisir d'établir ensemble l'organisation du droit de passage (trajet, indemnisation, ...). En cas de conflit (si le voisin fait obstruction au passage ou en l'absence d'accord amiable), il faut saisir le juge pour qu'il reconnaisse le droit de passage. C'est alors le juge qui fixera l'organisation du droit de passage.
- Si la propriété n'est pas enclavée, mais juste difficile d'accès, l'accord du voisin est indispensable pour obtenir un droit de passage sur son terrain. On parle de servitude conventionnelle. En l'absence d'accord amiable ou en cas de conflit sur l'exécution du droit de passage, le juge doit être saisi.

▣ Sol naturel - terrain naturel (niveau du sol naturel)

- Le sol naturel est le niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet. Ne sont pas en compte les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande de permis et sans lien avec les travaux envisagés, sauf à prouver que d'éventuels aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux, c'est à dire constituent des manœuvres de nature à induire l'administration en erreur.

▣ Surface de plancher (SP)

- La surface de plancher est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant, auparavant, un calcul des surfaces des constructions en SHOB (surface hors œuvre brute) et SHON (surface hors œuvre nette).
- Article R112-22 du code de l'urbanisme
  - La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
  - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

▣ Superficie du terrain

- La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

▣ Superstructures et édicules techniques

- Petites constructions à usage technique situées au-dessus de la toiture qu'elle soit en pente ou en terrasse, telles que souche de cheminée, matériel d'ascenseur, sortie de secours.

▣ Terrain ou Unité Foncière

- Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

▣ Terrasse de plain-pied

- Une terrasse de plain-pied n'a ni surélévation significative (moins de 60 cm par rapport au terrain remblayé) ni fondations profondes. dans ce cas, elle n'est pas constitutive d'emprise au sol.

▣ Talweg

- Ligne d'intersection des deux pentes latérales d'une vallée (fond de la vallée.) ; ligne de plus grande pente d'une vallée, suivant laquelle se dirigent les eaux courantes.

▣ Tuile canal

- Tuile en forme de demi cylindre ; tuile creuse ou tuile romaine.

▣ Transparence hydraulique - hydrauliquement perméable

- Dans le règlement du PLU la transparence hydraulique, fait référence à l'aptitude que possède un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux. Globalement, un ouvrage est dit "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsqu'il n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, ne réduit pas la zone d'expansion des crues, n'allonge pas la durée des inondations ou n'augmente pas leur étendue, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux…
- Dans le règlement du PLU la transparence hydraulique, fait référence à l'aptitude que possède un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux. Globalement, un ouvrage est dit "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsqu'il n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, ne réduit pas la zone d'expansion des crues, n'allonge pas la durée des inondations ou n'augmente pas leur étendue, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux…
- Cette notion de transparence hydraulique signifie qu'un ouvrage ou une construction doit permettre le libre écoulement de l'eau lors de la crue pour ne pas avoir d'impact hydraulique sur les fonds voisins (principe de neutralité hydraulique). Cela afin de ne pas aggraver le risque à l'amont ou à l'aval. Cette transparence doit également permettre l'écoulement de l'eau lors de la décrue. Cela afin de ne pas altérer celle-ci et de faciliter un retour rapide à la normale.
- Est hydrauliquement perméable tout ouvrage qui respecte et encourage l'écoulement des eaux pluviales.

▣ Travaux confortatifs

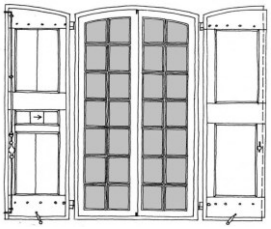
- Exemples de travaux confortatifs : poteaux, ancres, équerre pour étayer un immeuble ; réfection complète des façades ; reprise de l'immeuble en sous œuvre ; remplissage des joints en maçonnerie au moyen de mortier de ciment ; raccordement à des constructions nouvelles ayant pour effet de conforter les bâtiments ou murs en saillie ; travaux de consolidation d'un mur où existent de nombreuses lézardes.

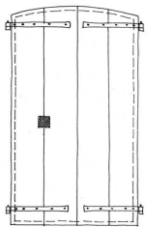
- Exemples de travaux non confortatifs : réfection des toitures ; badigeonnage des murs ; agrandissement d'ouvertures ; crépis, rejointoiement ; pose ou renouvellement d'un linteau ; réparation de chaperons de murs et pose de dalles de recouvrement ; l'établissement de devantures, mais simplement appliquées sur la façade, sans addition d'aucune pièce formant support pour les parties supérieures de la maison ; l'ouverture de baies, de portes et de fenêtres mais à condition que leurs linteaux soient en bois, leur épaisseur inférieur à 0.16 m, leur portée sur les points d'appui inférieur à 0.20 m, et le raccordement des anciennes maçonneries en agglomérés ou en briques, sans avoir plus de 0.25m de largeur ; tous travaux intérieurs, à condition que ces travaux ne concernant pas les parties en saillies des façades et murs latéraux et n'aient pas pour effet de les conforter.

▣ Volet

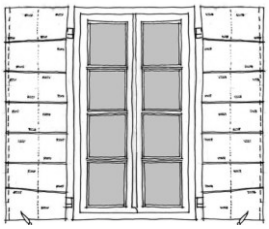
- Les volets, appelés aussi contrevents, sont des éléments du décor de la façade dont la fonction est l'occultation des baies et pour se protéger contre l'effraction.
  - Volets en bois sur cadre : volets traditionnels formés d'un cours de planches verticales et de traverses clouées complétées par des montants assurant le calfeutrement (cadre non assemblé).
  - Volets à doubles lames : volets à planches croisées sont constitués d'un cours de planches verticales assemblé à un cours de planches horizontales à l'aide de clous retournés et intégrés au bois. Les ferrages sont constitués de pentures, de gonds, d'espagnolettes, de crochets et d'arrêts de volets pour le maintien en position ouverte. Les ferrages sont peints dans la même couleur que les volets.
  - Volets à persienne : contrevent extérieur formé d'un châssis entre les montants duquel sont assemblées, parallèlement, des lamelles mobiles de bois, de métal ou de matière plastique, disposées en claire-voie et permettant ainsi de protéger une fenêtre du soleil ou de la pluie ou de régler la lumière tout en laissant pénétrer un peu d'air à l'intérieur.
  - Volet à barres et écharpe : comporte un renforcement transversal (l'écharpe) du panneau complétant les deux barres horizontales. Le volet à barres et écharpe est reconnaissable à sa forme en « Z ».

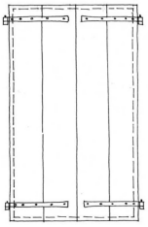
volets en bois sur cadre



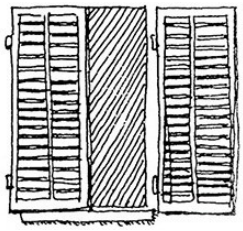


volets à doubles lames





Volets à persienne





Volet à barres et écharpes



▣ Unité foncière

- Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

▣ Zonage

- Le territoire de la commune est découpé en zones. À chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un signe (Ua, Ub, N, A…). Les limites de zones peuvent ne pas correspondre aux limites parcellaires.

▣ Zone

- Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

▣ Zone refuge

- Une zone refuge est un espace permettant aux occupants du bâtiment de se mettre à l'abri dans l'attente de l'arrivée des secours ou de la fin de l'inondation dans de bonnes conditions de sécurité. Elle doit être située au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence. Elle doit être facilement accessible de l'intérieur (unité fonctionnelle) et présenter une issue de secours aisément accessible de l'extérieur pour permettre l'intervention des services de secours et l'évacuation des personnes. Elle doit présenter des conditions de sécurité satisfaisantes et sa conception doit permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours.