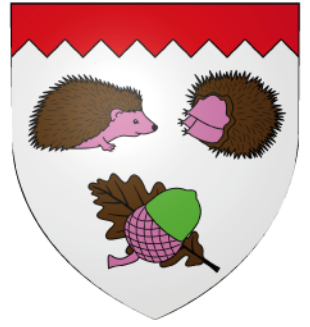


PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune des Mayons



5. Règlement

Approbation du
PLU octobre
2018

| Plan Local d'Urbanisme de la commune des Mayons | |
|--|---|
| Nom du fichier | Règlement |
| Version | octobre 2018 |
| Rédacteur | <i>Jean-Baptiste BRUNET - Judit ROULAND</i> |
| Vérificateur | <i>Véronique COQUEL</i> |
| Approbateur | <i>Véronique COQUEL</i> |

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES | 4 |
| TITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES (U) | 20 |
| ZONE UA..... | 21 |
| ZONE UB..... | 27 |
| ZONE UC..... | 33 |
| ZONE UE..... | 38 |
| TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER (AU) | 42 |
| ZONE 1AU..... | 43 |
| ZONE 2AU..... | 49 |
| TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) | 51 |
| ZONE A | 52 |
| TITRE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES (N)..... | 59 |
| ZONE N | 60 |
| ANNEXES | 66 |

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d’application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d’Urbanisme (PLU) s’applique à l’ensemble du territoire de la Commune des Mayons.

Article 2 – Division du territoire en zones

Le territoire de la commune des Mayons couvert par le Plan Local d’Urbanisme (PLU) est divisé en différentes zones qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques, et sont délimités sur les documents graphiques.

- **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U », auxquelles s’appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement :
 - La zone UA : cœur de village, tissu urbain dense, à vocation mixte (habitat, commerces, services, équipements publics).
 - La zone UB : premières extensions urbaines de densité moyenne, à vocation mixte.
Cette zone comprend un sous-secteur UB1 dont l’urbanisation est encadrée par une Orientation d’Aménagement et de Programmation et un sous-secteur UBp présentant un intérêt paysager et des problématiques de dessertes.
 - La zone UC : extensions pavillonnaires périphériques de densité moyenne.
Cette zone comprend un sous-secteur UC1 dont l’urbanisation est encadrée par une Orientation d’Aménagement et de Programmation.
 - La zone UE : secteurs à vocation d’activités.
- **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU », auxquelles s’appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement :
 - La zone 1AU : non encore totalement desservie par les réseaux. Urbanisation conditionnée au respect de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation.
 - La zone 2AU : non encore totalement desservie par les réseaux. Urbanisation conditionnée à une modification préalable du PLU.
- **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A », auxquelles s’appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement :
 - La zone A. Cette zone comprend 4 sous-secteurs : Ap, Aj, Ar et Ac.
- **Les zones naturelles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N », auxquelles s’appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement :
 - La zone N. Cette zone comprend 2 sous-secteurs : Nr et NI.

Article 3 – Adaptations mineures

Peuvent être autorisées des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 des règlements (Titre II) de chacune des zones, lorsque ces adaptations sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Il ne sera pas donné suite lorsqu'un tel ajustement aboutit à une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

Sous réserve des dispositions énoncées à l'article 5 ci-après, en vertu de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Des adaptations mineures pourront être tolérées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 4 – Dérogation aux dispositions du présent règlement

En vertu de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de 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 ;
- La réalisation de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant dans les conditions définies par décret.

Des dérogations peuvent également être accordées pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article 5 – Reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction d'un bâtiment existant détruit, ou démoli depuis moins de dix ans peut être autorisée sous réserve du respect de la législation et des documents concernant les risques, mêmes postérieurs à la construction du bâtiment.

A l'exception de ce cas, la reconstruction demandée dans le cadre d'un permis de construire/permis d'aménager déposé sera autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (emprise au sol, densité, superficie minimale du terrain, hauteur), et si la construction initiale a été régulièrement édifiée.

Le bâtiment devra être reconstruit à l'identique, sur le même terrain, au même emplacement, de même volumétrie, et sans changement de la destination d'origine.

Article 6 – Travaux sur des immeubles bâtis existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, ne peuvent être autorisés sur cet immeuble que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de ces immeubles avec ledit règlement.

Article 7 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme dispose notamment que :

« Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. »

Les Espaces Boisés Classés sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Article 8 – Éléments paysagers et de patrimoine à protéger

Les éléments du patrimoine repérés au document graphique du PLU concernent le patrimoine bâti d'intérêt local à protéger ainsi que des éléments de paysage ou d'intérêt écologique à protéger.

Tous les éléments du patrimoine repérés au document graphique sont à protéger au titre du code de l'urbanisme.

■ Patrimoine bâti d'intérêt local

Les éléments de patrimoine bâti font l'objet de la réglementation suivante :

- Tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments du patrimoine repérés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.
- Tous travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à un permis de démolir.

Pour les éléments du patrimoine type murs, édicules, la préservation des caractéristiques des édifices sera recherchée lors de projet de construction ou d'aménagement, sans démolition.

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

- respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- respecter l'ordonnement et les proportions des ouvertures,
- le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes.

| Numéro | Objet | Référence cadastrale |
|--------|-----------------------------------|----------------------|
| 1 | Fontaine Saint Jean | espace public |
| 2 | Fontaine de la Boucherie | espace public |
| 3 | Fontaine Basse Rue | espace public |
| 4 | Fontaine du Plus haut Château | espace public |
| 5 | Oratoire Saint Jean l'Évangéliste | A 1285 |
| 6 | Oratoire Saint Joseph | A 1710 |
| 7 | Oratoire Saint Pierre | A 1716 |
| 8 | Oratoire Saint Jean Baptiste | A 470 |
| 9 | Croix de David | A 350 |
| 10 | Mairie | A 764 |
| 11 | Château | A 1455 |

| | | |
|----|-------------------------------------|---------------|
| 12 | Église | A 825 |
| 13 | Les Ponts | espace public |
| 14 | La Tour | A 827 |
| 15 | Stèle de la RD75 | espace public |
| 16 | Croix de Malet | A 502 |
| 17 | Tracé du Decauville et ses ouvrages | / |

■ Arbres remarquables

Le Plan Local d'Urbanisme identifie des arbres remarquables dans le centre-village comme éléments à protéger du patrimoine historique et paysager.

Ils font l'objet de la réglementation suivante :

- Les arbres remarquables doivent être préservés. En cas de dépérissement ils doivent être remplacés par des essences similaires.
- Sont seulement autorisés l'entretien courant des arbres (taille, élagage) et la suppression des sujets malades ou dangereux.
- Tous travaux et aménagement ayant pour effet de supprimer un arbre remarquable en dehors des autorisations énoncées ci-dessus sont soumis à déclaration préalable.

| Numéro | Objet | Référence cadastrale |
|--------|--|------------------------------------|
| 18 | Alignements de platanes place de la Victoire | espace public |
| 19 | Mûriers et oliviers du parking public | A 791 et 792 |
| 20 | Olivier cèdre et murier | A 791 |
| 21 | Avocatier, platane, marronnier et châtaignier Grande Rue | A 808 |
| 22 | Bosquet de chêne liège, chêne blanc, micocoulier, cèdre et sapin | A 1549 |
| 23 | Platanes et mûriers place Jean Aicard | espace public |
| 24 | Platanes place de l'Eglise | espace public |
| 25 | Lisière de chênes blancs et chênes lièges | A 768, 769, 1547, 1548, 1551, 1698 |
| 26 | Bosquet de chênes blancs | A 776, 1158, 1159, 1449 |
| 27 | Mûrier chemin Saint Pierre | A 770 |
| 28 | Figuier chemin Saint Pierre | A 770 |
| 29 | Chêne liège chemin Saint Pierre | A 769 |
| 30 | Mûrier avenue Pierre Gaudin | A 780 |
| 31 | Châtaignier avenue Pierre Gaudin | A 780 |
| 32 | Bosquet de deux chênes blancs | A 1745 |
| 33 | Cerisier avenue Pierre Gaudin | A 781 |
| 34 | Oliviers de la Mairie | A 764 |
| 35 | Cerisier Grande Rue | A 763 |
| 36 | Olivier du parking public | A 790 |
| 37 | Micocoulier | A 790 |
| 38 | Micocoulier visible depuis le parking public | A 808 |
| 39 | Micocoulier visible depuis le parking public | A 798 |
| 40 | Cèdre visible depuis le parking public | A 798 |
| 41 | Cerisiers place Jean Aicard | A 1549 |
| 42 | Arbousier, frêne et micocoulier Rue du Plus Haut château | A 1771 |
| 43 | Cyprès et pommier Rue de la Tour | A 816 |
| 44 | Cyprès rue du Plus Haut Château | A 1366 |
| 45 | Micocoulier visible depuis l'avenue de la Libération | A 652 |
| 46 | Olivier visible depuis l'avenue de la Libération | A 655 |

| | | |
|----|-----------------------------------|---------------|
| 47 | Mûrier et laurier sauce Basse rue | espace public |
| 48 | Néflier | A 794 |
| 49 | Figuier | A 1599 |
| 50 | Cyprès chemin de Saint Pierre | A 1232 |

■ Espaces Verts à Protéger (EVP)

Le Plan Local d'Urbanisme identifie les ripisylves aux abords du Mourrefrey comme éléments à protéger en tant qu'EVP.

Les EVP sont identifiés pour leur intérêt paysager ou écologique. Ils font l'objet de la réglementation suivante :

- Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. En cas de dépérissement ils doivent être remplacés par des essences similaires.
- Sont seulement autorisés l'entretien de la ripisylve et des berges du Mourrefrey notamment pour la protection contre le risque inondation ainsi que les cheminements piétons.
- Tous travaux et aménagement ayant pour effet de supprimer une partie de l'EVP en dehors des autorisations énoncées ci-dessus sont soumis à déclaration préalable.

Article 9 – Extraction de matériaux

Les ouvertures de carrières sont interdites au sein des zones U, AU, A et N.

Article 10 – Prise en compte des risques

1. **Risque inondation** : la commune des Mayons n'est pas concernée par un plan de prévention des risques inondation. Néanmoins, le risque de débordement du Mourrefrey bordant l'extrême partie Est de la zone urbanisée, s'il n'impacte pas l'urbanisation du village dans ses limites actuelles, est pris en compte dans le projet de PLU.
2. **Risque feu de forêt** : la commune des Mayons présente un risque incendie élevé compte tenu du caractère très boisé de la commune.
3. **Risque mouvement de terrain** : la commune des Mayons est ponctuellement concernée par le risque mouvement de terrain.
4. **Risque sismique** : la commune des Mayons présente un risque sismique faible.

Risque inondation

Recul le long des cours d'eau, ruisseau et ru :

Pour l'implantation de toute construction, un recul est imposé :

- 30 mètres hors agglomération
- 10 mètres en agglomération

Risque de feu de forêt

Autorisation d'urbanisme en zone soumise au risque de feu de forêt :

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si la lutte contre les incendies ne peut être appliquée au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

« 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. »

Desserte et accès en zone soumise au risque de feu de forêt :

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si la desserte ne répond pas à la prise en compte du risque au titre de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

L'annexe départementale d'accessibilité aux engins incendie s'applique sur le territoire communal.

Obligations légales de débroussaillage dans les zones concernées:

Le territoire de la commune des Mayons est soumis aux obligations légales de débroussaillage dans les zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis, garrigues,
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent.

Pour l'application des obligations légales de débroussaillage, se référer à l'arrêté préfectoral du Var du 30 mars 2015 joint dans les annexes informatives.

Risque incendie

Défense extérieure contre l'incendie de l'ensemble du territoire

La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) a pour objet d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI), indépendamment du risque de feux de forêt.

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département du Var s'applique selon l'arrêté n°2017/01/004 du 8 février 2017.

La création et l'aménagement des points d'eau d'incendie sont poursuivis en fonction de l'urbanisation existante, de son évolution et des risques de toutes natures, à la charge des collectivités territoriales, et en conformité avec le Règlement Opérationnel (RO) des Services d'Incendie et de Secours en vigueur.

Pour rappel, les documents en vigueur à prendre en compte pour la défense contre l'incendie sont l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, l'annexe départementale d'accessibilité aux engins incendie et le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) du 8 février 2017.

Article 11 – Modalités d'application de certaines règles d'urbanisme dans les différentes zones du PLU

■ **Emprise au sol**

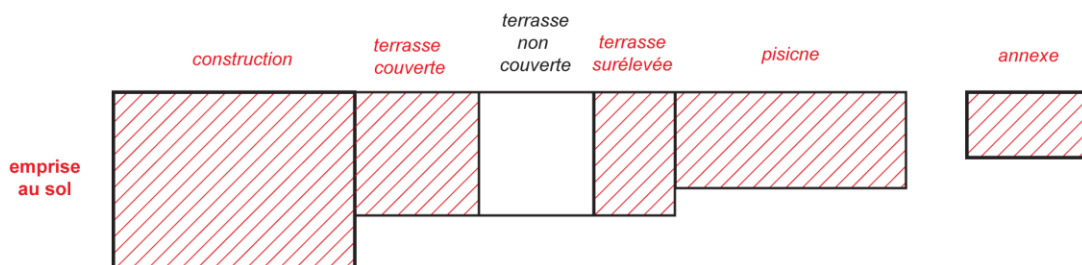
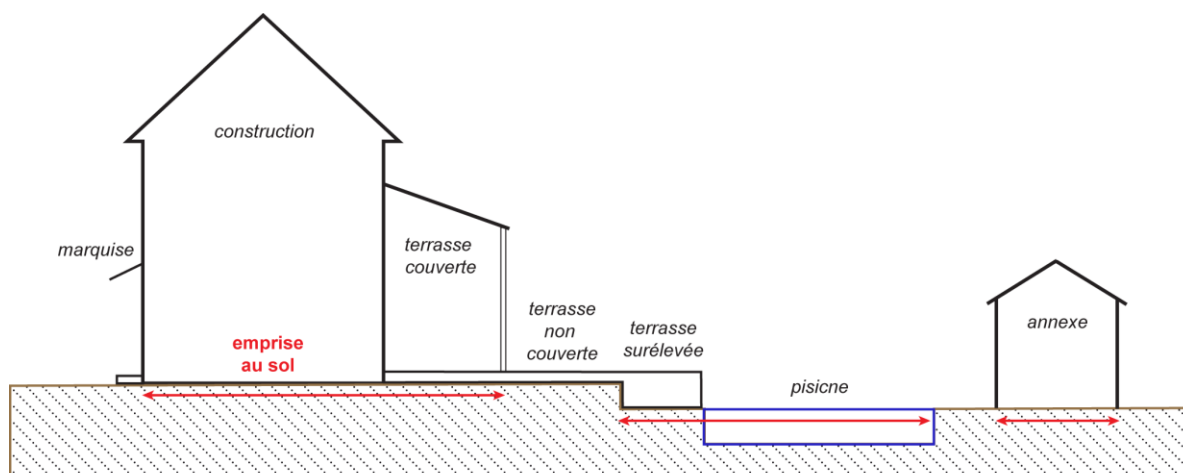
Les articles 9 du présent règlement impose pour certaines zones du PLU l'application d'un coefficient d'emprise au sol.

Le coefficient d'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.

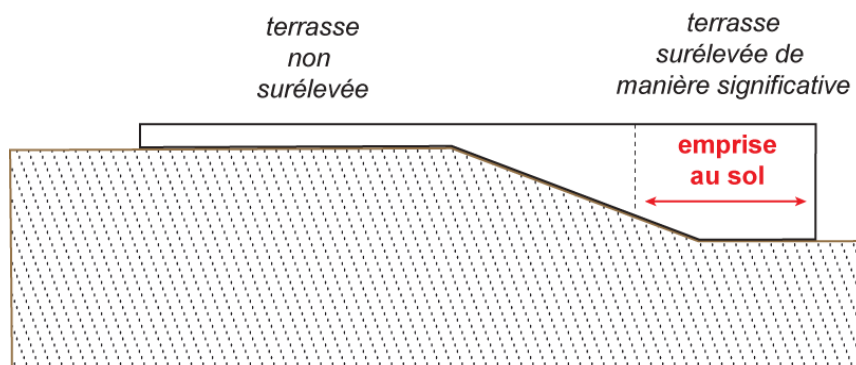
L'emprise au sol est calculée au sein d'une unité foncière. L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs.

Constituent notamment de l'emprise au sol :

- les annexes,
- les bassins de piscine,
- les terrasses couvertes,
- les terrasses surélevées de manière significative par rapport au terrain naturel et avec des fondations profondes,
- les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade.



Exemple d'une terrasse surélevée

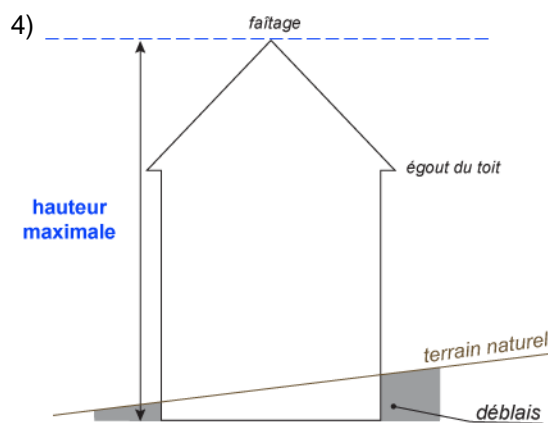
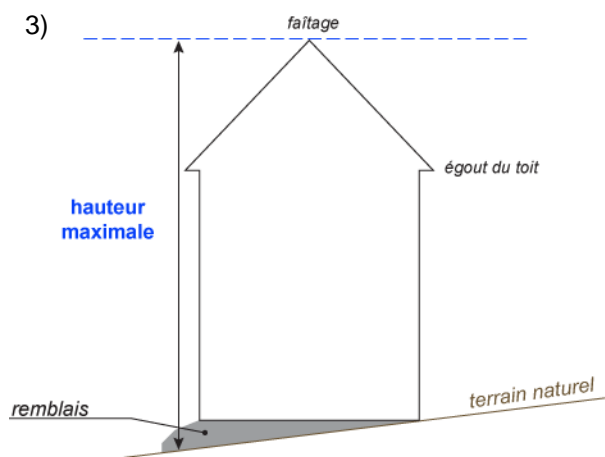
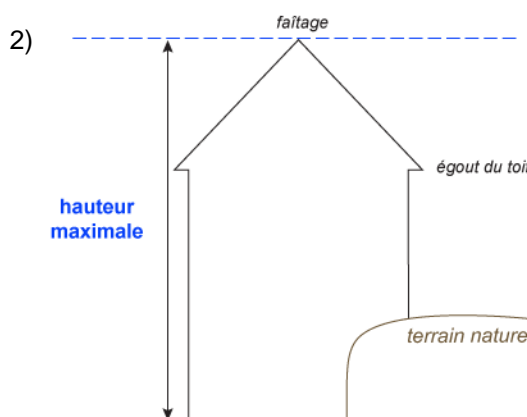
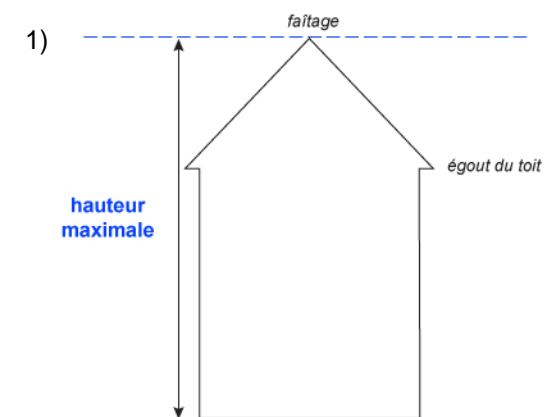


■ Hauteur des constructions

Les articles 10 du présent règlement fixe la hauteur maximale des constructions calculée en tenant compte de la définition ci-après.

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. Les installations techniques (cheminée, antenne) sont exclues du calcul de la hauteur.

- 1) Sans modification du terrain naturel : la hauteur se mesure du point le plus bas sur laquelle la construction est implanté jusqu'au faîtage.
- 2) En cas de terrain en restanque : la hauteur se mesure du point le plus bas sur laquelle la construction est implanté jusqu'au faîtage.
- 3) Dans le cas d'une modification du terrain naturel avec des remblais, la hauteur se mesure à partir du terrain naturel avant travaux.
- 4) En cas de modification du terrain naturel avec déblais, la hauteur se mesure à partir du point bas après travaux.



■ Perméabilité des clôtures

Les articles 11 du présent règlement concernant les clôtures précisent que les clôtures à édifier doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux et dans la mesure du possible le passage de la petite faune (petits animaux de type tortues, amphibiens, hérissons...).

Afin d'assurer une perméabilité, il est préconisé de réaliser :

- Des haies végétales ne présentant aucun muret, aucun grillage, seulement composé de végétaux, de préférence avec plusieurs espèces végétales. Elles peuvent être associées d'un talus ou d'un fossé.



Haie végétale composée d'arbustes de plusieurs espèces

- Des clôtures herbagères utilisées principalement en milieu agricole mais pas seulement. Elles sont totalement perméables.



Clôture herbagère doublée d'arbustes

- Des ganivelles, en matériaux naturels ce type de clôture est perméable à la petite et moyenne faune. Elles sont souvent utilisées sur les espaces littoraux.



Clôture en ganivelles

- Les clôtures grillagées, utilisées principalement en milieu urbain. La perméabilité de ce type de clôture varie selon la taille des mailles du grillage et des adaptations qui ont pu être aménagées dessus.

Une clôture au maillage resserré peut être rendue perméable à la petite faune en installant des découpes. Cette découpe de hérisson sur une plaque métallique se fixe par des rabats sur le grillage et permet découper les mailles pour créer un passage à petite faune sans nuire à la clôture (source : CG38).



Clôture grillagée avec point de passage pour la faune

Une clôture grillagée peut être aménagée avec un espace laissé libre en pied de clôture.



Clôture barreaudée avec espace libre au pied

En cas de réalisation de clôtures bâties, il est possible de réaliser des points de passage pour la faune.



Clôture bâtie avec point de passage pour la petite faune

Article 12 – Dispositions relatives au règlement de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol concernées dans chacune des zones doivent respecter les dispositions du règlement de service de collecte des ordures ménagères approuvé par la Communauté de Communes Cœur du Var.

Article 13 – Dispositions relatives au réseau routier départemental

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant sur le réseau routier départemental est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, tout refus est possible pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Article 14 – Définitions

- **Abri de jardin** : construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin ou potager.
- **Accès** : le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. Il peut éventuellement être obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- **Alignement** : limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie) entre le domaine public et le domaine privé.
- **Annexe** : correspond à 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 depuis la construction principale. En cas d'accès à la construction principale il s'agit d'une dépendance.

- **Affouillement et exhaussement de sol** : les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable [...] 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 (article R421-23 du code de l'urbanisme).

- **Bâtiment** : correspond à une construction couverte et close.

- **Bâtiment existant de caractère** (notamment en zone agricole)

Est considéré comme bâtiment existant de caractère tout bâti présentant un intérêt architectural non issu de construction réalisée avec des matériaux de type bardage métallique.

- **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.

- **Caravanes** : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (article R111-37 du Code de l'Urbanisme).

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés.

Les caravanes peuvent toutefois être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules autorisés, ainsi que dans les bâtiments et les remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (articles R.111-47 à 50 du Code de l'Urbanisme).

- **Changement de destination** : modification de l'utilisation des sols entre les 9 différentes catégories de destination qui sont établies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme (Cf. définition Destination des constructions).

- **Clôture** : constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

- **Construction** : correspond à un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

- **Construction principale** : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

- **Dépendance** : il s'agit d'une partie de construction dont l'usage est accessoire à celui de la construction principale et disposant d'un accès direct (exemple : garage accolé).

- **Desserte** : la desserte d'un terrain est constituée par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.
- **Destination des constructions** : conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut distinguer 9 destinations des constructions : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, ainsi que pour les personnes handicapées sont à considérer comme de l'habitation.

Hébergement hôtelier : il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie...).

Bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement... (Cf. article R.520-1-1 du Code de l'Urbanisme), en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Les locaux des professions libérales sont considérés comme des bureaux.

Toutefois, des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des bureaux et des commerces. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi que leur annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat). La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

Ainsi, les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie « bureaux ».

Artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits (par une personne ou une famille), vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature d'activités françaises du secteur des métiers et de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ou les bureaux ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

Industrie : cette destination comprend les locaux et leurs annexes, hors artisanat, commerces et bureaux, où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

Exploitation agricole : 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. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une Surface Minimale d'Installation (SMI).

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.

La « Fiche de renseignements relative aux projets de construction de bâtiments agricoles » jointe en annexe 5 du règlement, doit être remplie par le pétitionnaire pour toute demande de permis de construire en zone agricole.

Entrepôt : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comportant pas d'activités de fabrication, de transformation ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers.

Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des installations, réseaux et constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- les équipements d'infrastructure recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol.
 - les équipements de superstructure recouvrent les bâtiments à usage collectif, d'intérêt général tels que : équipements scolaires, culturels, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonie de vacances, lieux de culte, salles d'expositions, de conférences, de réunions, de spectacles, auditorium, bibliothèques, administrations, gares, services défense et sécurité, services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux... Un équipement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée.
- **Emplacements Réservés (ER)** : emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (R.123-11-d du Code de l'Urbanisme).
 - **Emprise publique** : l'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (parcs et jardins publics, cimetière, cours d'eau, aire de stationnement publique...)
 - **Faîtage** : intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.
 - **Habitation** : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes.
 - **Habitations légères de loisirs** : sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

L'installation des habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés (articles R.111-37 à 40 du Code de l'Urbanisme).

- **ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement)** : au sens de l'article L 511-1 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 1^{er} et 4 du Code Minier.

Elles doivent faire l'objet d'une demande de déclaration ou d'autorisation indépendante qui lie l'exécution du permis.

- **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.
- **Opération d'aménagement d'ensemble** : opération de construction ou d'aménagement d'une certaine importance, permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs et/ou d'aménagements communs divers, et visant à la création ou à la réhabilitation d'une ou plusieurs constructions à caractère d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et/ou d'activités.

Elles doivent faire l'objet d'un permis d'aménager. En fonction de la surface à aménager, le projet peut être soumis à la réalisation d'un Dossier loi sur l'eau.

- **Pan (de la toiture)** : il s'agit du nombre de faces du toit (toiture à 1 pan, 2 pans ou 4 pans) A ne pas confondre avec la pente du toit.

- **Pente (de la toiture)** : elle définit l'inclinaison de la toiture.
- **Piscines** : les piscines sont des constructions ; elles sont constitutives d'emprise au sol.
- **Résidences démontables** : sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables (article R111-51 du Code de l'Urbanisme).

Le règlement du PLU n'autorise pas les résidences démontables.

- **Résidences mobiles de loisirs** : 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 (article R111-41 du Code de l'Urbanisme).

L'installation des résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés.

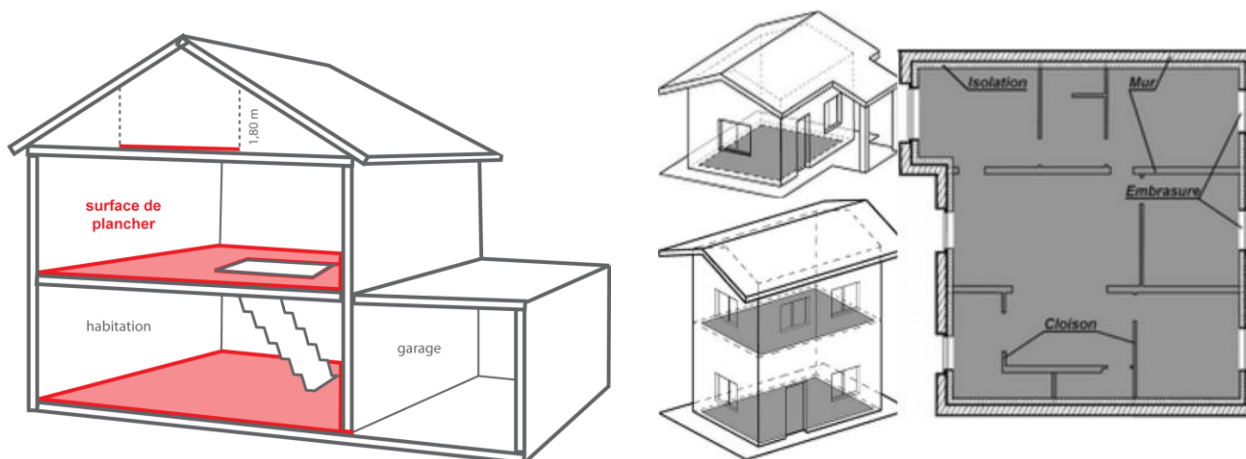
Les résidences mobiles de loisirs peuvent toutefois être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules autorisés (articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme).

- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant, avant d'éventuels affouillements ou exhaussement de sol (ou déblais et remblais), quelque soit la date de ceux-ci.
- **Surface de plancher** : la surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat (Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011) précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Note : un mur intérieur qui sépare un local constitutif de surface de plancher d'un autre local non constitutif de surface de plancher est compris dans la surface de plancher totale de la construction.

L'emprise de la trémie d'un escalier est déduite de la surface de plancher.



- **Unité foncière ou tènement foncier** : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

- **Voie** : une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules. Il s'agit des voies publiques et privées, existantes, à modifier ou à créer (faisant l'objet d'Emplacements Réservés – ER), ouvertes ou non à la circulation publique.

Voies privées : la voie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

Voies publiques : elle comprend :

- la voirie nationale,
- la voirie départementale,
- la voirie communale
- auxquelles s'ajoutent les chemins ruraux reconnus (appartenant au domaine privé de la commune – L.161-1 du Code Rural)

Voies ouvertes à la circulation publique : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut et leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...) destinées à permettre une libre circulation des personnes et des véhicules.

Les dispositions des articles 3 (accès et voirie) et 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées) du présent règlement s'appliquent aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

TITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES (U)

ZONE UA

La zone UA correspond au cœur du village des Mayons, tissu urbain dense, à vocation mixte (habitat, commerces, services, équipements publics).

La zone UA est en tout ou partie concernée par :

- Des éléments paysagers et de patrimoine à protéger – se référer à l'article 8 des dispositions générales.
- Le risque feux de forêt – se référer à l'article 10 des dispositions générales.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UA, sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- L'aménagement de terrains de camping/caravaning
- Le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping/caravaning en dehors des terrains aménagés
- Les carrières

Article UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans la zone UA, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) compatibles avec la vocation de la zone et l'habitat, à condition qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions autorisées.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UA3 – Accès et voirie

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères,...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UA4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2. Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

3. Assainissement – Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les prescriptions de la doctrine MISEN du Var jointe en annexe 1 du présent règlement, doivent être appliquées.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous corniches.

5. Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

L'article 10 des dispositions générales et l'annexe 2 du présent règlement de PLU indique les règles applicables en matière de DECI. L'annexe départementale d'accessibilité aux engins d'incendie en annexe 3 du présent règlement de PLU précise les règles applicables.

Article UA5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

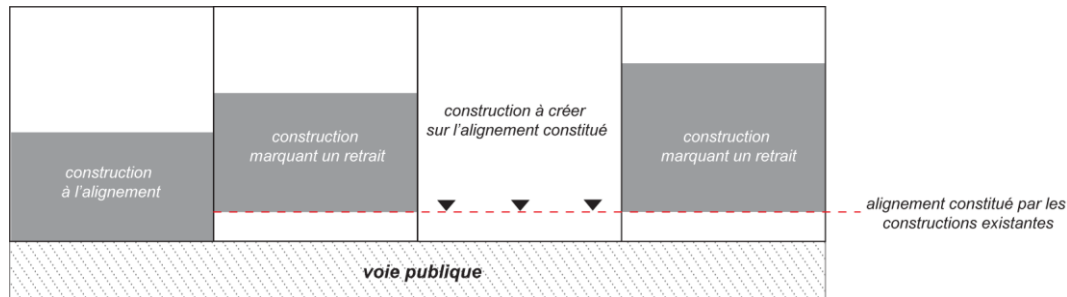
Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent être édifiées en respectant les formes d'implantation historique du village et une implantation à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des voies privées.

Lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Dans certains cas où aucun alignement n'est constitué, une implantation différente est possible sous réserve de la bonne insertion de la construction dans son environnement.



Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en respectant les formes d'implantation historique du village et une disposition préférentielle en ordre continu le long des rues.

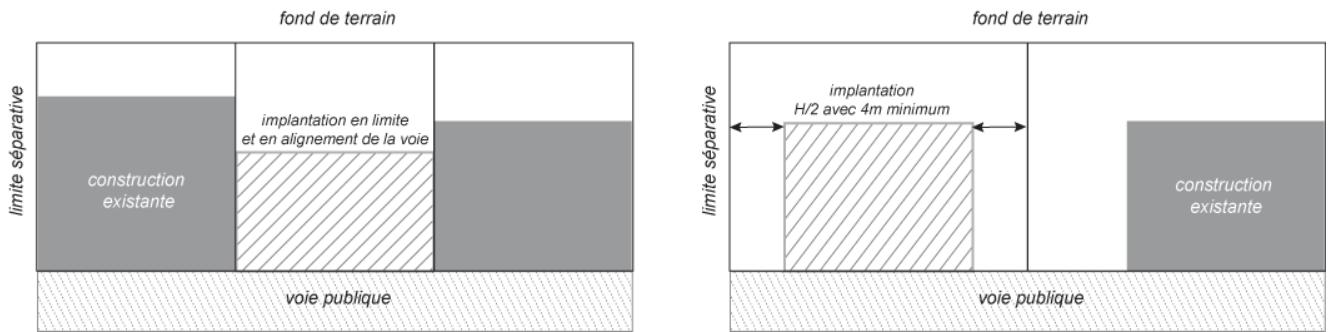
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative si elles cumulent les deux conditions suivantes :

- si elles s'adossent à une construction existante sur l'unité foncière voisine, ne comportant pas d'ouverture sur la façade,
- et si les constructions réalisent un alignement sur une voie ou une emprise publique existante, à modifier ou à créer.

Sinon, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, avec un recul minimum de 4 m.

Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.



Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA10 – Hauteur maximale des constructions

Les faîtages des constructions doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures voisines, sans jamais dépasser 11 m au faîtage.

Les toitures à deux pentes sont obligatoires.

Article UA11 – Aspect extérieur

1. Adaptation au terrain et insertion dans le paysage

La construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissée à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

Les nouvelles constructions devront respecter l'identité villageoise, son architecture et les formes historiques d'implantation du bâti. Une insertion harmonieuse dans l'environnement proche et lointain doit être recherchée afin de ne pas dénaturer la silhouette villageoise qui devra être préservée.

Les particularités du coteau sur lequel est implanté le village doivent être prises en compte et tout particulièrement : le respecter des courbes de niveau, l'écrin vert dans lequel il s'insère, les vues lointaines et proches sur le village ainsi que l'intégration paysagère dans la silhouette villageoise.

La création de constructions sur les terrains en pente ou en restanque doit nécessairement prendre en compte la nature du terrain et son dénivelé. Les constructions doivent s'adapter au terrain et prévoir une bonne insertion dans l'environnement proche et lointain. Pour cela elles devront prendre en compte les éléments bâtis et paysagers existants et veiller à leur respect.

2. Aspect des constructions

• Principes :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

- **Façades et revêtement :**

Les façades seront soit enduites, soit en pierre.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les enduits de façade seront mats, et leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux, soit enduite du même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fond d'enduit sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les constructions annexes seront obligatoirement enduites de manière identique à la construction principale, exceptée pour les constructions en pierre qui devront respecter les prescriptions ci-dessus énoncées.

Les divers tuyaux, conduits d'évacuation ou d'alimentation, systèmes de rafraîchissement d'air ou chauffage avec des unités extérieures apparents en façade sont interdits. Toutefois, les gouttières sont autorisées.

Les blocs techniques (compteurs...) devront être intégrés à la façade pour toute nouvelle construction.

- **Ouvertures :**

Les ouvertures sont plus hautes que larges sauf en cas de terrasses tropéziennes non visible depuis la voie publique.

Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes existantes.

Les barreaudages devront être métalliques et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

- **Toitures :**

Les faîtages seront parallèles à ceux des maisons avoisinantes, sauf impossibilité technique.

Les couvertures seront en tuiles de type tuiles canal ou rondes. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Les couvertures se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Les génoises sont recommandées.

Les toitures-terrasses sont interdites. Seules sont autorisées les toitures-terrasses végétalisées et les terrasses de type tropézienne, à condition qu'elles disposent d'un retrait par rapport au nu de la façade, et qu'un débord de toiture soit réalisé à l'égout du toit avec un traitement en génoise.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique. Lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture, et non visibles depuis la voie publique.

- **Clôtures :**

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées :

- **A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :**

- Soit d'un mur de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent.
- Soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.

- **Le long des limites séparatives :**

- Soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

Leur hauteur ne peut excéder 1,80 m.

Les clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux et dans la mesure du possible le passage de la faune (petits animaux de type tortues, amphibiens...).

Les portes et portails seront de forme simple et peints.

Article UA12 – Stationnement

Le stationnement sera réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

- Pour les constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par logement ou par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Article UA13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les treilles plantées suspendues, traditionnellement implantées en façade sud des maisons de village constituent un dispositif efficace de protection solaire et de végétalisation des rues à développer.

Les pieds de plantes grimpantes devront être positionnés contre la façade.

Les vieux arbres remarquables doivent être conservés tels que les châtaigniers, chênes, cèdres, fruitiers... Une partie de ces arbres est identifiée au plan de zonage.

ZONE UB

La zone UB correspond aux premières extensions urbaines de densité moyenne, à vocation mixte, réalisées en continuité du noyau du village des Mayons.

La zone UB comprend également un secteur dont l'urbanisation est soumise au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur du Poteau dans un objectif de diversification de l'offre de logements.

La zone UB comprend :

- un sous-secteur UB1 dont l'urbanisation est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- un sous-secteur UBp présentant un intérêt paysager et des problématiques de dessertes.

La zone UB est en tout ou partie concernée par :

- Des Espaces Boisés Classés – se référer à l'article 7 des dispositions générales.
- Des éléments paysagers et de patrimoine à protéger – se référer à l'article 8 des dispositions générales.
- Le risque feux de forêt – se référer à l'article 10 des dispositions générales.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UB sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping/caravaning en dehors des terrains aménagés
- Les carrières

En sous-secteur UBp sont également interdits :

- Les commerces
- L'artisanat

Article UB2 – Occupations du sol soumises à conditions particulières

Dans la zone UB sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) compatibles avec la vocation de la zone et l'habitat, à condition qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions autorisées.

En sous-secteur UB1 sont seulement autorisés sous conditions :

Les opérations d'ensemble à vocation d'habitat sous réserve :

- De la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- D'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UB3 – Accès et voirie

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage,...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères,...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UB4 – Desserte par les réseaux

6. Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

7. Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

8. Assainissement – Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Pour la gestion des rejets d'eaux pluviales, les prescriptions de la doctrine MISEN du Var jointe en annexe 1 du présent règlement, doivent être appliquées.

9. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

1. Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

L'article 10 des dispositions générales et l'annexe 2 du présent règlement de PLU indique les règles applicables en matière de DECI. L'annexe départementale d'accessibilité aux engins d'incendie en annexe 3 du présent règlement de PLU précise les règles applicables.

Article UB5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions ainsi que les annexes et piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, et des voies privées.

En bordure de la RD 75, le recul est porté à 5m minimum à l'alignement de la voie et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

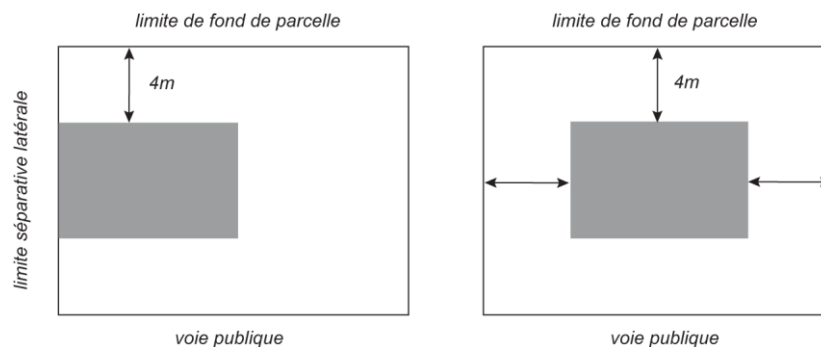
Pour les constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

En sous-secteur UB1 l'implantation des constructions doit respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ainsi que les annexes et piscines peuvent s'implanter :

- Soit sur une limite séparative latérale
- Soit avec un recul minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives



En sous-secteur UBp, les constructions ainsi que les annexes et piscines peuvent s'implanter uniquement avec un recul minimal de 4 m par rapport aux limites séparative.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

Pour les constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

En sous-secteur UB1 l'implantation des constructions doit respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions, piscine comprise, est fixée à 30% de l'unité foncière.

En sous-secteur UBp l'emprise au sol maximale des constructions, piscine comprise, est fixée à 25% en raison des contraintes topographiques et d'accès.

Pour les constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

Article UB10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m au faîtage.

Article UB11 – Aspect extérieur

1. Adaptation au terrain et insertion dans le paysage

La construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

2. Aspect des constructions

• Principes :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

• Façades et revêtement :

Les façades seront soit enduites, soit en pierre.

D'autres matériaux ou procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnants.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les enduits de façade seront mats, et leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux, soit enduite du même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fond d'enduit sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les constructions annexes seront obligatoirement enduites de manière identique à la construction principale, exceptée pour les constructions en pierre qui devront respecter les prescriptions ci-dessus énoncées.

Les divers tuyaux, conduits d'évacuation ou d'alimentation, systèmes de rafraîchissement d'air ou chauffage avec des unités extérieures, apparents en façade sont interdits. Toutefois, les unités de rafraîchissement d'air ou de chauffage sont autorisées en façade si elles sont intégrées à la façade ou dissimulées par un dispositif architectural soigné. Les gouttières sont également autorisées.

• Toitures :

Les couvertures seront en tuiles de type tuiles canal ou rondes. Les couvertures se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Les génoises sont recommandées.

Les toitures-terrasses sont interdites excepté pour le sous-secteur UB1 dans le respect des principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans le reste de la zone UB, seules sont autorisées les toitures-terrasses végétalisées, à condition qu'elles disposent d'un retrait par rapport au nu de la façade, et qu'un débord de toiture soit réalisé à l'égout du toit avec un traitement en génoise.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

• Clôtures :

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées :

○ A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :

D'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.

○ Le long des limites séparatives :

▪ Soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.

▪ Soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

Leur hauteur ne peut excéder 1,80 m.

Les clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux et dans la mesure du possible le passage de la faune (petits animaux de type tortues, amphibiens...).

Les portes et portails seront de forme simple et peints.

Article UB12 – Stationnement

Le stationnement sera réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

- Pour les constructions destinées à l'habitat : 2 places de stationnement minimum par logement.
- Pour les constructions destinées aux bureaux, commerces ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40m² de surface de plancher créée.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, 1 place visiteur par tranche de 5 logements doit être créée.

Pour les constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

Article UB13 – Espaces libres et plantations

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au moins 30% de la superficie du terrain.

En sous-secteur UB1, les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction.

Les nouvelles constructions et les extensions réalisées aux abords d'espaces agricoles devront s'accompagner de la plantation d'une haie.

Pour les constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

Les vieux arbres remarquables doivent être conservés tels que les châtaigniers, chênes, cèdres, fruitiers... Une partie de ces arbres est identifiée au plan de zonage.

ZONE UC

La zone UC correspond aux extensions pavillonnaires périphériques de densité moyenne.

La zone UC comprend le sous-secteur UC1 dont l'urbanisation est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone UC est en tout ou partie concernée par :

- Des éléments paysagers et de patrimoine à protéger – se référer à l'article 8 des dispositions générales.
- Le risque feux de forêt – se référer à l'article 10 des dispositions générales.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UC sont interdits :

- Les constructions destinées au commerce
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- L'aménagement de terrains de camping/caravaning
- Le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping/caravaning en dehors des terrains aménagés
- Les carrières

Article UC2 – Occupations du sol soumises à conditions particulières

Dans la zone UC sont autorisées sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

En sous-secteur UC1 sont seulement autorisés sous conditions :

Les opérations d'ensemble à vocation d'habitat sous réserve :

- De la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- D'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

Les constructions ainsi que les annexes et piscines doivent s'implanter dans la bande d'implantation figurée au plan de zonage.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UC3 – Accès et voirie

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage,...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères,...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UC4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2. Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

3. Assainissement – Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Pour la gestion des rejets d'eaux pluviales, les prescriptions de la doctrine MISEN du Var jointe en annexe 1 du présent règlement, doivent être appliquées.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5. Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

L'article 10 des dispositions générales et l'annexe 2 du présent règlement de PLU indique les règles applicables en matière de DECI. L'annexe départementale d'accessibilité aux engins d'incendie en annexe 3 du présent règlement de PLU précise les règles applicables.

Article UC5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions ainsi que les annexes et piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 6 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, et des voies privées.

En sous-secteur UC1, les constructions ainsi que les annexes et piscines doivent s'implanter dans la bande d'implantation figurée au plan de zonage. Un recul de 10 mètres par rapport au bord de la voie doit être respecté conformément à l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ainsi que les annexes et piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives.

En sous-secteur UC1, les constructions ainsi que les annexes et piscines doivent s'implanter dans la bande d'implantation figurée au plan de zonage.

Article UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UC9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions, piscine comprise, est fixée à 25% de l'unité foncière en raison des enjeux environnementaux.

Article UC10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m au faîtage.

Article UC11 – Aspect extérieur

1. Adaptation au terrain et insertion dans le paysage

La construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

2. Aspect des constructions

• Principes :

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, sont fixées au présent paragraphe les règles tendant à préserver l'unité des constructions, tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

• Façades et revêtement :

Les façades seront soit enduites, soit en pierre.

D'autres matériaux ou procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnants.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les enduits de façade seront mats, et leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux, soit enduite du même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fond d'enduit sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les constructions annexes seront obligatoirement enduites de manière identique à la construction principale, exceptée pour les constructions en pierre qui devront respecter les prescriptions ci-dessus énoncées.

Les divers tuyaux, conduits d'évacuation ou d'alimentation, systèmes de rafraîchissement d'air ou chauffage avec des unités extérieures, apparents en façade sont interdits. Toutefois, les unités de rafraîchissement d'air ou de chauffage sont autorisées en façade si elles sont intégrées à la façade ou dissimulées par un dispositif architectural soigné. Les gouttières sont également autorisées.

• Toitures :

Les couvertures seront en tuiles de type tuiles canal ou rondes. Les couvertures se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Les génoises sont recommandées.

Les toitures-terrasses sont interdites. Seules sont autorisées les toitures-terrasses végétalisées, à condition qu'elles disposent d'un retrait par rapport au nu de la façade, et qu'un débord de toiture soit réalisé à l'égout du toit avec un traitement en génoise.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

- **Clôtures :**

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées :

- **A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :**

D'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.

- **Le long des limites séparatives :**

- Soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

Leur hauteur ne peut excéder 1,80 m.

Les clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux et dans la mesure du possible le passage de la faune (petits animaux de type tortues, amphibiens...).

Les portes et portails seront de forme simple et peints.

Article UC12 – Stationnement

Le stationnement sera réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

- Pour les constructions destinées à l'habitat : 2 places de stationnement minimum par logement.
- Pour les constructions destinées aux bureaux, ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40m² de surface de plancher créée.

Article UC13 – Espaces libres et plantations

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au moins 40% de la superficie du terrain.

En sous-secteur UC1, les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction.

Les nouvelles constructions et les extensions réalisées aux abords d'espaces agricoles devront s'accompagner de la plantation d'une haie.

Pour les constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

Les vieux arbres remarquables doivent être conservés tels que les châtaigniers, chênes, cèdres, fruitiers... Une partie de ces arbres est identifiée au plan de zonage.

ZONE UE

La zone UE correspond au secteur à vocation d'activités.

La zone UE est en tout ou partie concernée par :

- Des Espaces Boisés Classés – se référer à l'article 7 des dispositions générales.
- Le risque feux de forêt – se référer à l'article 10 des dispositions générales.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE1 – Occupations du sol interdites

Dans la zone UE sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions à usage de commerce et d'hôtellerie
- Les constructions à usage de logement
- Les constructions à usage agricole

Article UE2 – Occupations du sol soumises à conditions particulières

Dans la zone UE sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les constructions à usage artisanal et entrepôt.
- Les constructions à usage de logements de gardiennage dans le volume du bâtiment existant.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UE3 – Accès et voirie

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage,...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères,...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UE4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2. Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

3. Assainissement – Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Pour la gestion des rejets d'eaux pluviales, les prescriptions de la doctrine MISEN du Var jointe en annexe 1 du présent règlement, doivent être appliquées.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5. Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

L'article 10 des dispositions générales et l'annexe 2 du présent règlement de PLU indique les règles applicables en matière de DECI. L'annexe départementale d'accessibilité aux engins d'incendie en annexe 3 du présent règlement de PLU précise les règles applicables.

Article UE5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, et des voies privées.

Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Article UE8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m au faîtage.

Article UE11 – Aspect extérieur

1. Adaptation au terrain et insertion dans le paysage

La construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

2. Aspect des constructions

- **Principes :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

- **Façades et revêtement :**

Tous les matériaux et procédés constructifs sont autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnants.

L'emploi à nu de parements extérieurs, matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

- **Toitures :**

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés.

- **Clôtures :**

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées :

- **A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :**

D'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage.

- **Le long des limites séparatives :**

- Soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.

- Soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

Leur hauteur ne peut excéder 1,80 m.

Les clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux et dans la mesure du possible le passage de la faune (petits animaux de type tortues, amphibiens...).

Les portes et portails seront de forme simple et peints.

- **Stockage :**

Les emplacements dédiés au stockage ne doivent pas se situer le long des voies publiques et privées, et emprises publiques mais plutôt en fond de parcelle sauf impossibilité technique.

- **Enseignes :**

Le niveau inférieur de l'ensemble des enseignes d'une activité doit être implanté, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à la même hauteur au sol, dès lors qu'elles peuvent être visibles simultanément.

Les enseignes apposées sur une façade commerciale d'un établissement ne peuvent avoir une surface cumulée excédant - ouvertures comprises :

- 15 % de la surface de cette façade,
- 25 % lorsque la façade commerciale de l'établissement est inférieure à 50 mètres carrés.

Ceci sans dépasser 8m²

Les enseignes, pré-enseignes et publicité sont interdites sur les clôtures.

Article UE12 – Stationnement

Le stationnement sera réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

- Pour les constructions destinées à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40m² de surface de plancher créée.

Article UE13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à une zone d'urbanisation future à vocation résidentielle. Non encore totalement desservie par les réseaux, son urbanisation est conditionnée au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AU est en tout ou partie concernée par :

- Le risque inondation – se référer à l'article 10 des dispositions générales.
- Le risque feux de forêt – se référer à l'article 10 des dispositions générales.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone 1AU sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureau, hôtellerie.
- L'aménagement de terrains de camping/caravaning.
- Le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping/caravaning en dehors des terrains aménagés.
- Les carrières.

Article 1AU2 – Occupations du sol soumises à conditions particulières

Dans la zone 1AU sont autorisés sous conditions :

Les opérations d'ensemble à vocation d'habitat sous réserve :

- De la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- D'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU3 – Accès et voirie

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage,...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères,...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2. Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3. Assainissement – Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Chaque opération d'aménagement ou de construction doit comporter une étude de collecte et de gestion des eaux pluviales et des aménagements adaptés afin de ne pas perturber le fonctionnement du réseau existant (bassin de rétention ou autre).

Pour la gestion des rejets d'eaux pluviales, les prescriptions de la doctrine MISEN du Var jointe en annexe 1 du présent règlement, doivent être appliquées.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5. Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

L'article 10 des dispositions générales et l'annexe 2 du présent règlement de PLU indique les règles applicables en matière de DECI. L'annexe départementale d'accessibilité aux engins d'incendie en annexe 3 du présent règlement de PLU précise les règles applicables.

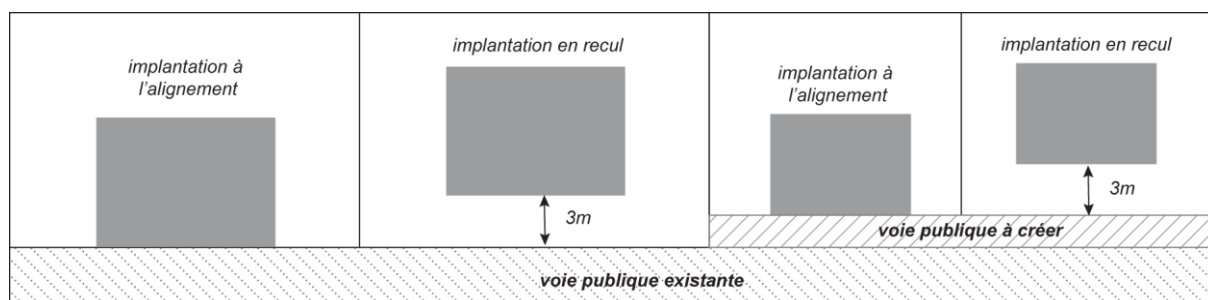
Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ainsi que les annexes et piscines doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Soit en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.



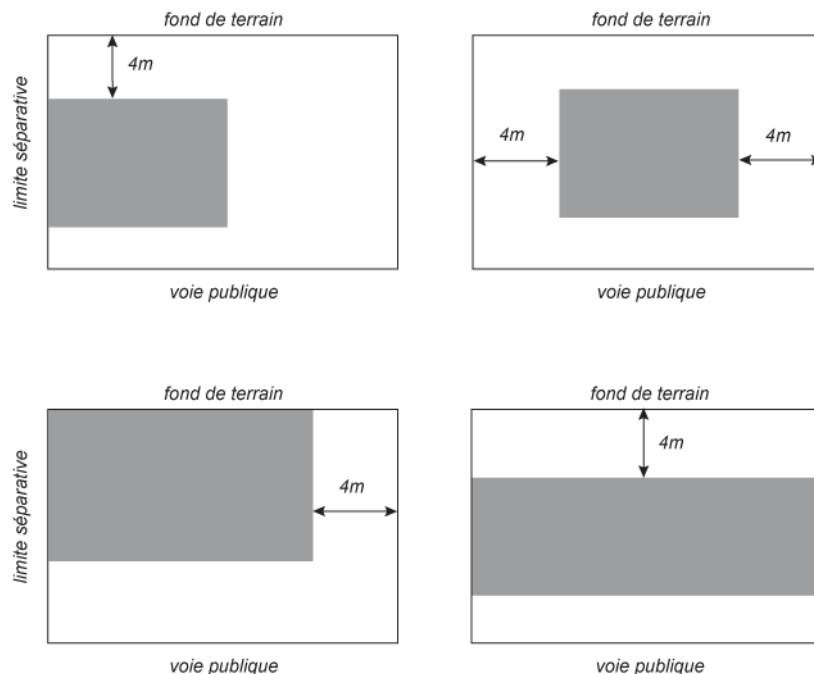
Article 1AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront se tenir à un recul minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives extérieures de la zone 1AU.

A l'intérieur de la zone 1AU, les constructions ainsi que les annexes et piscines doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative.
- Soit en respectant un recul minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Schéma explicatif



Article 1AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions, piscine comprise, est fixée à 25% de l'unité foncière.

Article 1AU10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m au faîtage par rapport au sol naturel.

La hauteur du 1^{er} plancher de tout bâtiment devra se situer à une hauteur minimum de 40 cm par rapport au terrain naturel afin de prévenir le risque inondation lié à la présence du ruisseau du Mourrefrey.

Article 1AU11 – Aspect extérieur

1. Adaptation au terrain et insertion dans le paysage

La construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

2. Aspect des constructions

• Principes :

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, sont fixées au présent paragraphe les règles tendant à préserver l'unité des constructions, tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

- **Façades et revêtements :**

Les façades seront soit enduites, soit en pierre.

D'autres matériaux ou procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnants.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les enduits de façade seront mats, et leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux, soit enduite du même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fond d'enduit sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les constructions annexes seront obligatoirement enduites de manière identique à la construction principale, exceptée pour les constructions en pierre qui devront respecter les prescriptions ci-dessus énoncées.

Les divers tuyaux, conduits d'évacuation ou d'alimentation, systèmes de rafraîchissement d'air ou chauffage avec des unités extérieures, apparents en façade sont interdits. Toutefois, les unités de rafraîchissement d'air ou de chauffage sont autorisées en façade si elles sont intégrées à la façade ou dissimulées par un dispositif architectural soigné. Les gouttières sont également autorisées.

- **Toitures :**

Les couvertures seront en tuiles de type tuiles canal ou rondes. Les couvertures se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Les génoises sont recommandées.

Les toitures-terrasses sont interdites. Seules sont autorisées les toitures-terrasses végétalisées, à condition qu'elles disposent d'un retrait par rapport au nu de la façade, et qu'un débord de toiture soit réalisé à l'égout du toit avec un traitement en génoise.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture

- **Clôtures :**

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées :

- **A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :**

D'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.

- **Le long des limites séparatives :**

- Soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.

- Soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

Leur hauteur ne peut excéder 1,80 m.

Les clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux et dans la mesure du possible le passage de la faune (petits animaux de type tortues, amphibiens...).

Les portes et portails seront de forme simple et peints.

Article 1AU12 – Stationnement

Le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher créée, avec un minimum de 2 places par logements.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, 1 place visiteur par tranche de 5 logements doit être créée.

Article 1AU13 – Espaces libres et plantations

Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace(s) non imperméabilisé(s), végétalisé(s) et planté(s).

Les principes d'aménagements paysagers établis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront être respectés dans le cadre de la future opération d'ensemble.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les nouvelles constructions et les extensions réalisées aux abords d'espaces agricoles devront s'accompagner de la plantation d'une haie.

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprés, platanes, thuyas...).

Les arbres abattus seront remplacés, dans la mesure du possible.

Les vieux arbres remarquables doivent être conservés tels que les châtaigniers, chênes, cèdres, fruitiers... Une partie de ces arbres est identifiée au plan de zonage.

ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation future à vocation résidentielle non encore totalement desservie par les réseaux. L'urbanisation est conditionnée par une modification ou à une révision préalable du PLU.

L'objectif de ce secteur d'urbanisation future est de réaliser une greffe urbaine au village et de diversifier l'offre en logements de la commune.

La zone 2AU est en tout ou partie concernée par :

- Des éléments paysagers et de patrimoine à protéger – se référer à l'article 8 des dispositions générales.
- Le risque d'incendie – se référer à l'article 10 des dispositions générales.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU2.

Article 2AU2 – Occupations du sol soumises à conditions particulières

L'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU.

Sont toutefois autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- La construction de piscine.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU3 – Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AU4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ainsi que les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, et des voies privées.

Pour les constructions et installations à destination de services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions ainsi que les piscines doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative.
- Soit en respectant un recul minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 2AU9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des piscines est limitée à 50m².

Article 2AU10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2AU11 – Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 2AU12 – Stationnement

Non réglementé.

Article 2AU13 – Espaces libres et plantations

Les vieux arbres remarquables doivent être conservés tels que les châtaigniers, chênes, cèdres, fruitiers... Une partie de ces arbres est identifiée au plan de zonage.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

ZONE A

La zone A correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- Le sous-secteur Ap correspondant aux zones agricoles protégées en raison de leur intérêt paysager et de leur caractère de corridor écologique.
- Le sous-secteur Aj correspondant à la zone de jardins située le long du Mourrefrey principalement destinée à la pratique du maraîchage traditionnel.
- Le sous-secteur Ac correspondant aux espaces agricoles destinés à l'exploitation des châtaigneraies.
- Le sous-secteur Ar correspondant aux espaces agricoles concernés par le périmètre de Réserve Nationale Naturelle de la Plaine des Maures.

La zone A est en tout ou partie concernée par :

- Des éléments paysagers et de patrimoine à protéger – se référer à l'article 8 des dispositions générales.
- Le risque feux de forêt – se référer à l'article 10 des dispositions générales.
- Le risque inondation - se référer à l'article 10 des dispositions générales.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone A sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2, en particulier :

- L'extraction de terre végétale, la cabanisation, le remblai sauvage, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole.
- L'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

Article A2 – Occupations du sol soumises à conditions particulières

Dans la zone A seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole, en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :
 - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
 - Les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 200 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.
 - Les annexes de l'habitation d'une emprise au sol maximale de 50m² et 50m² maximum pour le bassin des piscines. Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'un rayon de 20m

de la construction principale. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction à tout point de l'annexe. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le type d'annexe autorisés sont les garages, abris, piscines, pool-house.

- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- 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 et sans dépasser 50m² de surface de vente. 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 aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA).
- A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole :
 - l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.
- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.
- A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :
 - Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- A condition de concerner une habitation existante à la date d'approbation du PLU d'une surface minimale de plancher de 60m², l'extension mesurée et continue des constructions à destination d'habitat, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher totale (initiale plus extension). L'extension doit se réaliser en une seule fois, et ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes de l'habitation d'une emprise au sol maximale de 50m² et 50m² maximum pour le bassin des piscines. Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'un rayon de 20m de la construction principale. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction à tout point de l'annexe. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le type d'annexe autorisés sont les garages, abris, piscines, pool-house.

Dans le sous-secteur Ap sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur Aj sont uniquement autorisées les constructions liées et nécessaires à l'exploitation maraîchère traditionnelle, type abris et locaux de stockage de matériel, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur Ac est uniquement autorisée l'exploitation des châtaigneraies.

Dans le sous-secteur Ar sont uniquement autorisés :

- Les aménagements liés à l'entretien de la Réserve Naturelle Nationale.
- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière, à l'exclusion de toute nouvelle construction destinée à l'habitation.

Le Décret n°2009-754 du 23 juin 2009 portant création de la Réserve Naturelle Nationale de la plaine des Maures fait référence pour toute demande au sein du périmètre de la réserve (voir annexe 4 du règlement).

Note pour information : la « Fiche de renseignements relative aux projets de construction de bâtiments agricoles » jointe en annexe 5 du présent règlement, et à remplir par le pétitionnaire, pourra être demandée pour toute demande de permis de construire en zone agricole.

Les définitions d'exploitation agricole et de Surface Minimale d'Assujettissement (SMA.) sont détaillées dans l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article A3 – Accès et voiries

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

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage,...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères,...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article A4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

2. Assainissement

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 3 mètres minimum des fonds voisins dominés.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3. Assainissement – Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Les eaux de pluie doivent être retenues in situ, sans déversement sur les espaces ou voies publiques et les propriétés voisines (voir application de la doctrine MISEN 83 en annexe du règlement).

4. Réseaux divers

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits.

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5. Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

L'article 10 des dispositions générales et l'annexe 2 du présent règlement de PLU indique les règles applicables en matière de DECI. L'annexe départementale d'accessibilité aux engins d'incendie en annexe 3 du présent règlement de PLU précise les règles applicables.

Article A5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions, annexes et piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, et des voies privées.

En sous-secteur Aj, les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement de la voie.
- Soit avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

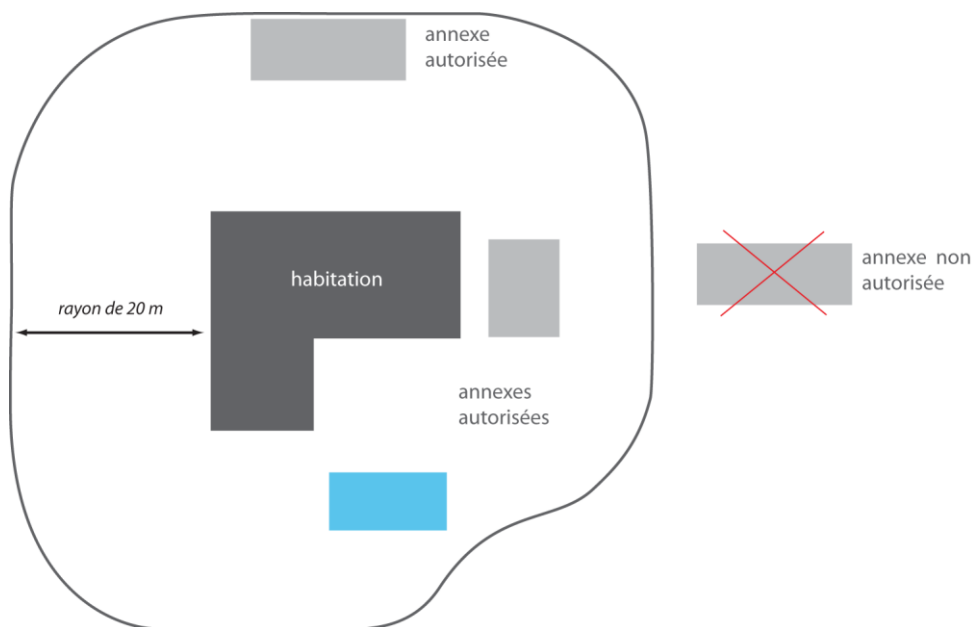
Les constructions, annexes et piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

En sous-secteur Aj, les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur une limite séparative.
- Soit avec un recul minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes non contiguës aux habitations sont autorisées dans un rayon fixé jusqu'à 20 m maximum autour de l'habitation (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé).



Article A9 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 50m² pour les annexes de l'habitation et 50m² pour le bassin des piscines.

Article A10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 7 m à l'égout pour les constructions à usage d'habitation.
- 3,5 m à l'égout pour les annexes.
- 9 m à l'égout pour les autres constructions.

Des adaptations sont possibles en cas de nécessité technique liée au fonctionnement d'une exploitation agricole.

En sous-secteur Aj, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3,5 m au faîtage.

Article A11 - Aspect extérieur

1. Adaptation au terrain et insertion dans le paysage

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

Les terrassements et remblais seront limités au strict nécessaire. Dans tous les cas, la construction sur remblais est à proscrire afin de garantir leur intégration dans l'environnement.

2. Aspect des constructions

• Principes :

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, sont fixées au présent paragraphe les règles tendant à préserver l'unité des constructions, tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

• Façades et revêtement :

Les façades seront soit enduites, soit en pierre

D'autres matériaux ou procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnants.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les enduits de façade seront mats, et leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin.

Les constructions annexes, à l'exception des constructions en pierre, seront obligatoirement enduites de manière identique à la construction principale.

Les divers tuyaux, conduits d'évacuation ou d'alimentation, systèmes de rafraîchissement d'air ou chauffage avec des unités extérieures, apparents en façade sont interdits. Toutefois, les unités de rafraîchissement d'air ou de chauffage sont autorisées en façade si elles sont intégrées à la façade ou dissimulées par un dispositif architectural soigné. Les gouttières sont également autorisées.

- **Toitures :**

Les couvertures seront en tuiles de type tuiles canal ou rondes. Les couvertures se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Les génoises sont recommandées.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

- **Clôtures :**

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées de haies vives.

Les clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux et dans la mesure du possible le passage de la faune (petits animaux de type tortues, amphibiens...).

Article A12 – Stationnement

Le stationnement sera réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

Article A13 – Espaces libres et plantations

Les nouvelles constructions et les extensions réalisées aux abords d'espaces agricoles devront s'accompagner de la plantation d'une haie.

Les vieux arbres remarquables doivent être conservés tels que les châtaigniers, chênes, cèdres, fruitiers... Une partie de ces arbres est identifiée au plan de zonage.

TITRE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES (N)

ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et paysages.

La zone N comprend :

- Le sous-secteur NI correspondant aux zones à vocation d'activités sportives et de loisir et aux installations pédagogiques de la Maison de la Nature.
- Le sous-secteur Nr correspondant aux espaces naturels concernés par le périmètre de la Réserve Naturelle Nationale de la Plaine des Maures.

La zone N est en tout ou partie concernée par :

- Des Espaces Boisés Classés – se référer à l'article 7 des dispositions générales.
- Des éléments paysagers et de patrimoine à protéger – se référer à l'article 8 des dispositions générales.
- Le risque feux de forêt – se référer à l'article 10 des dispositions générales.
- Le risque inondation - se référer à l'article 10 des dispositions générales.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 – Occupations du sol interdites

Dans la zone N sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2, y compris :

- L'aménagement de terrains de camping / caravanning, le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping / caravanning en dehors des terrains aménagés.
- Les carrières.

Article N2 – Occupations du sol soumises à conditions particulières

Dans la zone N seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- A condition de concerner une habitation existante à la date d'approbation du PLU d'une surface minimale de plancher de 60m² : l'extension mesurée et continue des constructions à destination d'habitat, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher totale (initiale plus extension). L'extension doit se réaliser en une seule fois, et ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes de l'habitation d'une emprise au sol maximale de 50m² et 50m² pour le bassin des piscines. Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'un rayon de 20m de la construction principale. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction à tout point de l'annexe. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le type d'annexe autorisé sont les garages, abris, piscines, pool-house.

- L'aménagement et la restauration des constructions existantes dans les volumes existants.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à l'exclusion de toute nouvelle construction destinée à l'habitation. Les bâtiments techniques agricoles doivent conserver leur vocation première.

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans le sous-secteur NI sont autorisés :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des installations sportives et de loisirs autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements pédagogiques existants (Maison de la Nature).

Dans le sous-secteur Nr sont uniquement autorisés

- Les aménagements liés à l'entretien de la Réserve Naturelle Nationale.

Le Décret n°2009-754 du 23 juin 2009 portant création de la Réserve Naturelle Nationale de la plaine des Maures fait référence pour toute demande au sein du périmètre de la réserve (voir annexe 4 du règlement).

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article N3 – Accès et voirie

3. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage,...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

4. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères,...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article N4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

2. Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 3 mètres minimum des fonds voisins dominés.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3. Assainissement – Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Les eaux de pluie doivent être retenues in situ, sans déversement sur les espaces ou voies publiques et les propriétés voisines (voir application de la doctrine MISEN 83 en annexe du règlement).

4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5. Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

L'article 10 des dispositions générales et l'annexe 2 du présent règlement de PLU indique les règles applicables en matière de DECI. L'annexe départementale d'accessibilité aux engins d'incendie en annexe 3 du présent règlement de PLU précise les règles applicables.

Article N5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

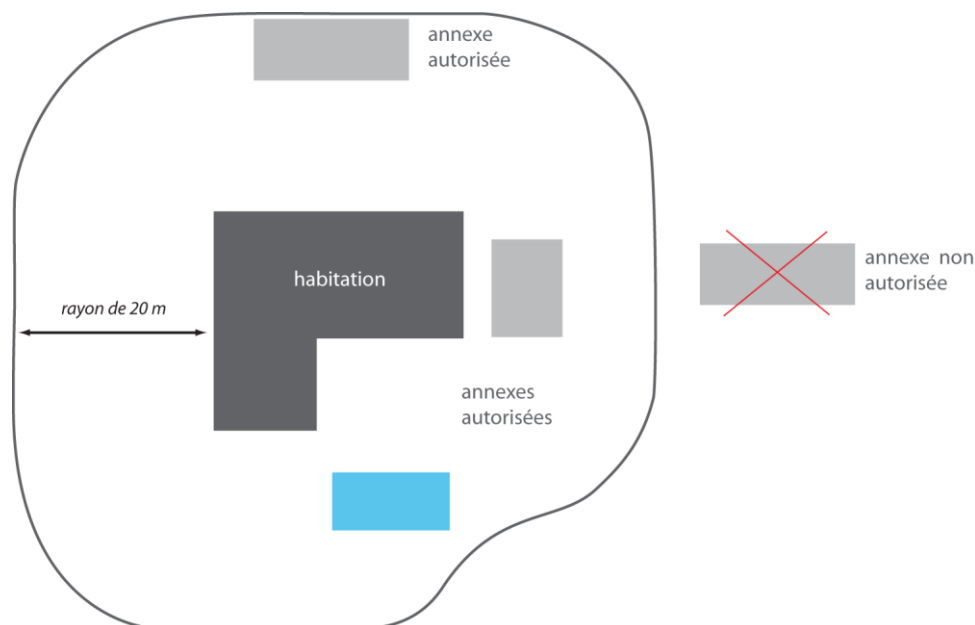
Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes non contiguës aux habitations sont autorisées dans un rayon fixé jusqu'à 20 m maximum autour de l'habitation (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé).



Article N9 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 50m² pour les annexes de l'habitation et 50m² pour le bassin des piscines.

Article N10 – Hauteur maximales des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 7 m à l'égout pour les constructions à usage d'habitation.
- 3,5 m à l'égout pour les annexes.
- 9 m à l'égout pour les autres constructions.

Article N11 – Aspect extérieur

1. Adaptation au terrain et insertion dans le paysage

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

Les terrassements et remblais seront limités au strict nécessaire. Dans tous les cas, la construction sur remblais est à proscrire afin de garantir leur intégration dans l'environnement.

2. Aspect des constructions à vocation d'habitat

• Principes :

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, sont fixées au présent paragraphe les règles tendant à préserver l'unité des constructions, tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

• Façades et revêtement :

Les façades seront soit enduites, soit en pierre

D'autres matériaux ou procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnants.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les enduits de façade seront mats, et leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin.

Les constructions annexes, à l'exception des constructions en pierre, seront obligatoirement enduites de manière identique à la construction principale.

Les divers tuyaux, conduits d'évacuation ou d'alimentation, systèmes de rafraîchissement d'air ou chauffage avec des unités extérieures, apparents en façade sont interdits. Toutefois, les unités de rafraîchissement d'air ou de chauffage sont autorisées en façade si elles sont intégrées à la façade ou dissimulées par un dispositif architectural soigné. Les gouttières sont également autorisées.

• Toitures :

Les couvertures seront en tuiles de type tuiles canal ou rondes. Les couvertures se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Les génoises sont recommandées.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

• Clôtures :

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées de haies vives.

Les clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux et dans la mesure du possible le passage de la faune (petits animaux de type tortues, amphibiens...).

Article N12 – Stationnement

Le stationnement sera réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

Article N13 – Espaces libres et plantations

Les nouvelles constructions et les extensions réalisées aux abords d'espaces agricoles devront s'accompagner de la plantation d'une haie.

Les vieux arbres remarquables doivent être conservés tels que les châtaigniers, chênes, cèdres, fruitiers... Une partie de ces arbres est identifiée au plan de zonage.

ANNEXES

Annexe 1 : Doctrine MISEN 83 sur les rejets d'eaux pluviales

Annexe 2 : Extrait du Règlement départemental de défense extérieure contre les incendies (RDDECI)

Annexe 3 : Annexe départementale d'accessibilité aux engins d'incendie

Annexe 4 : Décret de la Réserve Naturelle de la plaine des Maures

Annexe 5 : Fiche de renseignements relative aux projets de construction de bâtiments agricoles