

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE MEOUNES LES MONTRIEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 / DOSSIER
D'APPROBATION**

4. REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
ZONE UA	24
ZONE UB	34
ZONE UC	45
ZONE UD	56
ZONE UE	66
ZONE UT	74
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	82
ZONE 1AU	83
ZONE 2AU	91
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	93
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	109
ANNEXES	126
Annexe 1 : Critère de définition de l'exploitation agricole	126
Annexe 2 : Installations et dépôts	128
Annexe 3 : Mesure de la règle de hauteur	129
Annexe 4 : Schéma d'implantation des annexes en zones A et N	130
Annexe 5 : Polygones d'implantation des constructions en zone UDa	131
Annexe 6 : Inventaire du patrimoine protégé	132

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune de Méounes les Montrieux.

ARTICLE 2 – COMBINAISON DU PLU AVEC LES AUTRES REGLES D'URBANISME

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

2.1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme (articles R.111-1 à R.111-26-2), à l'exception des articles qui restent applicables :

- R.111-2 : Salubrité et sécurité publique

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.

- R.111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- R.111-5 : Desserte (sécurité des usagers), accès

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.

2.2. L'article R.211-1, et suivants, relatif au Droit de Préemption Urbain (DPU)

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU du PLU.

2.3. Les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

Les SUP sont mentionnées dans une annexe spécifique du PLU.

2.4. Autres réglementations

Se superposent également aux règles du PLU, les codes Civil, Rural, Environnement, Forestier, santé publique, règlement sanitaire départemental, code de la Construction et de l'Habitation, etc.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles :

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- **Une zone UA** correspondant au centre villageois
- **Une zone UB** correspondant aux extensions pavillonnaires en première périphérie du centre villageois
- **Une zone UC** correspondant aux espaces d'extension pavillonnaire de densité moyenne

- **Une zone UD** correspondant aux espaces pavillonnaires "achevés" au sein desquels seules des extensions du bâti existant sont autorisées. Elle comporte un secteur UDa correspondant au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Cros de l'Estang.
- **Une zone UE** réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **Une zone UT** correspondant à un secteur spécifiquement dévolu à l'activité d'hébergement touristique.

Les zones d'urbanisation future, indiquées AU, comprenant :

- **Une zone 1AU** comprenant deux secteurs identifiés 1AUa et 1AUb, correspondant à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- **Une zone 2AU** correspondant à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre de projets qui seront définis ultérieurement

Les zones agricoles, indiquées zones A. Elles comprennent un **secteur Ae** identifié du fait des enjeux environnementaux spécifiques, un **secteur Ar** correspondant à des espaces de reconquête agricole potentielle, et un secteur Ai correspondant à une zone de dépôt de matériaux en lien avec une activité économique située sur la commune voisine de Néoules.

Les zones naturelles, indiquées zones N. Elles comprennent :

- un **secteur Na** correspondant au monastère de la Chartreuse de Montrieux sur le site de Montrieux le Jeune
- un **secteur Nla** correspondant à un secteur réservé aux activités sportives et de loisirs de plein air
- un **secteur Nlc** correspondant au Domaine de Montrieux, sur le site de Montrieux le Vieux
- un **secteur Nld** correspondant au secteur touristique de Pachoquin et Gavaudan
- un **secteur Npv** correspondant aux parcs photovoltaïques existants et en projets

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts (articles L.151-41-1° à 3° et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les zones de risques (risque mouvement de terrain & inondation)
- Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.
- Des éléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'un motif de sécurité publique (R.111-2) ou si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultant d'un risque identifié par un document réglementaire (PPR ou autre), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de ce document.

ARTICLE 5 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET GENERAL

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt général sont autorisés sous réserve de leur insertion correcte dans le site.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces ouvrages ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans les toutes les zones du PLU et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 17.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AUX RISQUES

▪ Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Méounes est situé dans une zone de sismicité n°2 (faible).

L'arrêté du 22 octobre 2010 définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du Code de l'Environnement.

Ainsi, les règles de constructions sont applicables aux nouveaux bâtiments (dont le permis de construire est déposé depuis le 1^{er} mars 2011).

▪ Aléa retrait-gonflement des argiles

La commune de Méounes est concernée par des aléas retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à faible. Une carte de cet aléa a été établie afin d'attirer l'attention des maîtres d'ouvrages (y compris des particuliers) et des professionnels de la construction sur la nécessité de prendre des précautions particulières notamment lors de la construction d'une maison individuelle dans un secteur susceptible de contenir des argiles sujettes au retrait-gonflement.

Cet aléa a fait l'objet d'un porté à connaissance du Préfet qui est tenu à la disposition du public aux heures d'ouvertures du service urbanisme de la Mairie de Méounes.

▪ Risques naturels :

Rappel : dans les secteurs concernés par des risques, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

En matière de risques de mouvements de terrain, la commune est couverte par un Plan d'Exposition aux Risques approuvé par arrêté préfectoral du 26 février 1992. Deux niveaux de risques sont répertoriés :

- des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU. Sur ces secteurs, aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- des risques de mouvements de terrains plus modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU. Sur ces secteurs, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes de permis de construire comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, qu'elle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.

▪ Risques inondation :

Si la commune de Méounes n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), des études menées par le Syndicat Mixte de la Vallée du Gapeau ont toutefois permis d'établir des cartographies d'aléas inondation, tant pour les risques de débordements fluviaux que pour les risques de ruissellement pluvial. Établies sur une base d'analyse vitesse et hauteur d'eau, ces cartographies ont permis de définir des aléas très fort, fort, modéré ou faible. En fonction de ces différents niveaux d'aléas et selon les différentes typologies d'espaces (centre urbain, zones urbanisées et zones peu ou pas urbanisées), des dispositions réglementaires ont été définies au travers du présent règlement d'urbanisme. Ces dispositions réglementaires visent, en fonction de l'intensité du risque (précisé sur les documents graphiques du PLU) et de la typologie d'espace, à interdire certaines occupations et utilisations du sol et/ou à définir des prescriptions spécifiques. Elles sont définies zone par zone au travers du présent règlement d'urbanisme.

Pour tout projet situé dans une zone soumise à un aléa d'inondabilité :

Toute demande d'autorisation, de construction, installations, aménagements et travaux de toute nature doit être accompagnée de plans en trois dimensions, cotés en altitude rattachés au NGF et sur lesquels figure la cote de crue de référence (CCR). Dans le cas de constructions cette CCR sera indiquée sur les plans de coupes et façades.

D'une manière générale la face supérieure du premier plancher habitable ou aménageable devra être située à + 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence.

Le soubassement des constructions doit permettre une libre circulation des eaux tout en présentant des caractéristiques techniques permettant de résister aux affouillements engendrés par la crue. Il sera réalisé par constructions sur pilotis ou par vide sanitaire ouvert présentant une perméabilité à 70 %, sans ouverture dans l'axe du courant afin de limiter les risques d'affouillement des ouvrages de soutien.

Les parties d'ouvrages situées à moins de 1 m au-dessus de la cote de crue de référence, tels que les éléments structurels des constructions notamment les fondations et les aménagements de toute nature, les menuiseries, portes, fenêtres, vantaux, et les revêtements de sols et murs et protections thermiques et phoniques, doivent être constituées de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, être conçues pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

Outre ces secteurs étudiés par le Syndicat Mixte de la Vallée du Gapeau, le PLU révisé identifie également des secteurs de risque d'inondation isolé qui étaient déjà répertoriés dans le PLU antérieur et qui correspondent à des aléas isolés (cuvettes, etc...). Au sein de ces secteurs, le plancher le plus bas des constructions susceptibles d'être édifiées devra se trouver à un minimum de un mètre au-dessus du terrain naturel.

Dans les zones soumises à un aléa d'inondabilité, outre les prescriptions définies dans le corps de règles de chacune des zones délimitées par le PLU, s'applique le principe de la marge de recul par rapport aux cours d'eau. L'objectif est de laisser un espace de mobilité, de respiration ou un espace de bon fonctionnement du cours d'eau. Cet espace est nécessaire pour l'entretien. Il permet l'accès aux berges, au lit et le passage d'engins lors de travaux d'aménagement hydraulique. Cet objectif consiste en la mise en place d'une marge de recul sans constructions ni mouvements de terre significatifs (déblais, remblais) de part et d'autre de tout axe hydraulique qui recueille les eaux du bassin versant et qui peut recevoir un débit de crue suite à un épisode pluvieux. Cette marge peut également permettre de se prémunir des conséquences d'érosion des berges et/ou des problèmes de stabilité géotechnique dans le temps, ou de remblais nuisibles à proximité du cours d'eau. Plus précisément ce risque rejoint le risque mouvement de terrain ou risque géotechnique. Ainsi, selon les

principes émis dans les règlements des PPRI du Gapeau en cours d'élaboration, la marge de recul à établir est de :

- 30 mètres comptés de part et d'autre du haut des berges du Gapeau
- 10 mètres comptés de part et d'autre du haut des berges pour les autres cours d'eau, vallats, vallons secs et talwegs.

Ces marges de recul pourront être ramenées à 10 mètres pour le Gapeau et à 5 mètres pour les autres cours d'eau pour l'édification des clôtures dans la mesure où celles-ci garantissent la transparence hydraulique et sous réserve d'une stabilité de berge suffisante fondée sur la production d'une étude géotechnique.

Pour les parkings situés en zones inondables :

- Les parkings ne doivent pas être situés en zones d'aléa très fort
- Le plancher aménageable devra être situé au minimum à 0,5 mètres au-dessus de la côte de crue de référence afin de garantir la mise hors d'eau des véhicules et des personnes
- Le soubassement devra permettre une transparence et garantir une neutralité hydraulique par un dispositif approprié validé par un bureau d'études afin de ne pas aggraver les impacts sur les côtes de crue directement à l'amont ou à l'aval du projet
- La sécurité des personnes devra être assurée, si possible, par un accès à une zone hors de l'emprise inondable et/ou garantissant leur sécurité.

Sols pollués :

La liste des sites pollués et les fiches informatives afférentes sont disponibles sur les sites suivants :

- BASIAS (base de données des anciens sites industriels et activités de service <http://basias.brgm.fr>)
- BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif <http://basoll.environnement.gouv.fr>)

Il appartient de s'assurer sur le fondement de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme que les terrains d'assiette d'une démarche se trouvent dans un état compatible avec l'implantation des constructions projetées.

ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme 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.

ARTICLE 8 – ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique. Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DIVERSITE COMMERCIALE

En application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, et afin de préserver la diversité commerciale notamment au travers des commerces de détail et de proximité, le PLU identifie des secteurs au sein desquels le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation commerciale est interdit.

ARTICLE 10 – RAPPELS DE PROCEDURES

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-21, soumis à permis d'aménager ;
- de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, soumis à déclaration préalable.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par Délibération du Conseil Municipal et conformément à l'article R.421-12 alinéa d) du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés en application de l'article L.113-1 du Code et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire est prévue par les articles L322-3 et L322-7 du code forestier, de plus pour les habitations situées à moins de 200 m des forêts, des règles spécifiques s'appliquent dans le cadre de la réglementation sur le débroussaillage fixées par arrêté préfectoral du 30 mars 2015.

ARTICLE 11 – ZONES DE BRUIT ET NORMES ACOUSTIQUES

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 9 janvier 2023. Cette disposition s'applique à la RD 554 et à la RD 5.

ARTICLE 12 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

D.R.A.C. de Provence Alpes Côtes d'Azur, Service régionale de l'archéologie

Bâtiment Austerlitz

21, allée Claude Forbin

CS 80783

13625 Aix en Provence Cedex 1

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

ARTICLE 13 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 11 de chaque zone. Le nombre d'aires de stationnements exigé dépend de la destination des constructions.

1/ Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

2/ Les modalités d'application des exigences propres à chaque zone sont les suivantes :

- la construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire ; ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement ;
- le nombre d'aires de stationnement exigé est arrondi au nombre entier supérieur ;
- dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire ;
- le nombre d'aires de stationnement existant ne peut pas être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies ;
- les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE 14 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

En application des dispositions des articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme les constructions peuvent avoir les destinations et sous-destinations suivantes :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

	Exploitation forestière Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Hébergement Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Restauration Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Commerce de gros Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Hébergement hôtelier et touristique Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial Cinéma Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
Equipement collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cela comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cela comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services

	sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Salles d'art et de spectacles Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Equipements sportifs Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cela comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Autres équipements recevant du public Recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cela recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cela recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Entrepôt Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Bureau Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Centre de congrès et d'exposition Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

ARTICLE 15 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CANAUX D'IRRIGATION

Les canaux d'irrigation seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques. Toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de trois mètres de l'axe des canaux d'irrigation.

Sur l'ensemble des zones du PLU, la continuité du réseau d'irrigation doit être assurée pour toute opération de divisions parcellaires, ou valant division parcellaire. Le plan masse constitue le support graphique qui doit faire apparaître le tracé et les conditions de suivi de l'eau (fossés, buses, cadres, dalot...).

ARTICLE 16 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Outre le corps de règle défini pour chacune des zones du PLU, les dispositions générales suivantes sont à respecter :

1/ Les enduits doivent respecter la couleur des matériaux locaux (pierres, terre) et repris dans une harmonisation contextuelle. La couleur blanc pur, très impactante et étrangère à l'architecture provençale est interdite. Les menuiseries blanc pur ne seront éventuellement possibles qu'en réhabilitation pour respecter l'existant. Les portes d'entrée et les portes de garage blanc pur sont également interdites. Toute nouvelle construction devra proposer des couleurs conformes au nuancier

communal, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et les murs de clôture (portail et portillon inclus).

2/ Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques peuvent être autorisées si elles sont peu perceptibles depuis l'espace public et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité d'un paysage naturel et urbain. Afin de conserver l'aspect extérieur d'une toiture traditionnelle en tuile, les panneaux doivent être installés à 0,5 m du faitage et des tuiles de rives. Leur cadre doit être peint dans la teinte des tuiles ou de teinte foncée. L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet post-it) est pros crit. Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex : câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués. En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit (en intégration ou en surimposition). Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou « béquille » sont interdits. En cas de toiture plate, les installations sur châssis incliné sont autorisées sous réserves de ne pas être visibles depuis l'espace public.

3/ Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres de pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limités à 1,5 m de hauteur. L'espace entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,5 m. les enrochements cyclopéens et les dispositifs modulaires à emboîtement sont à exclure. Les restanques et murs en pierres sèches sont à conserver.

4/ La qualité des clôtures et leur intégration paysagère ne doivent pas être négligées. Dans les zones en pentes et sur les terrains en restanques, il convient de privilégier les clôtures grillagées (grillage à mailles souples) qui peuvent épouser la topographie.

5/ Pour les piscines, l'encastrement complet dans le terrain naturel est à privilégier. La margelle doit être dans une teinte proche de la couleur naturelle des pierres locales et le revêtement du fond doit être choisi dans les nuances d'ocre, gris ou vert.

ARTICLE 17 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE

En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, un inventaire patrimonial a été réalisé dans le cadre de la révision du PLU. Les différents éléments de patrimoine recensés sont localisés et présentés sous forme de fiches annexées au présent règlement.

Les prescriptions réglementaires applicables à ces éléments de patrimoine sont les suivantes :

1/ Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

2/ Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).

- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,

- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,

- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.

- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et

de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.

- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.

- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).

- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.

- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.

- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

ARTICLE 18 – LEXIQUE

Accès :

Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques : l'accès aux voies publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Alignement :

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée et ne concerne que les propriétés riveraines d'une voie publique ou d'une emprise publique ouverte. Il peut résulter :

- soit d'un état de fait
- soit de l'approbation d'un plan d'alignement
- soit de l'inscription d'un emplacement réservé pour l'élargissement ou la création d'une voie.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Si elle n'est pas accolée à la construction principale, elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos...).

Arbres de haute futaie (ou de haute tige) :

Un arbre de haute futaie est un arbre qui s'élève à une hauteur minimum de 5 m ou qui a un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 m du sol.

Les arbres plantés en tant qu'arbres de haute tige dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres de haute tige existants à conserver.

Seuls les arbres de haute tige en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment), pourront être abattus et remplacés par des arbres de même essence ayant une « force » minimum de « 20-25 ». Dans tous les cas, les dits arbres ne pourront être abattus que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage.

Types d'arbres : les différents types d'arbres auquel il est fait référence dans le présent règlement sont les suivants, par gabarits décroissants :

- Arbres de niveau 1 : arbres de haute futaie : pins d'Alep, chênes, tilleuls, etc.

- Arbres de niveau 2 : arbres de taille moyenne : oliviers, lauriers, cyprès, etc.

Bâtiment :

Volume construit au-dessus du sol, avec ou sans fondation, aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportive ou de loisirs, commercial ou agricole, ...

CINASPIC :

Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif. Elles recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services municipaux, communautaires, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil et au renseignement du public,
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation, ...),
- Les crèches et haltes garderies,
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur,
- Les établissements de santé publics : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), dispensaires,
- Les établissements de santé privés d'intérêt collectif (ESPIC). Ces ESPIC sont gérés par des personnes morales de droit privé, qui poursuivent un but non lucratif (association ou fondation) et s'engagent à respecter certaines garanties (prévues à l'article L.6164-22 du Code de la santé publique et reprise notamment sous la forme d'un projet institutionnel),
- Les établissements d'action sociale ou médico-sociale publics ou privés d'intérêt collectif à but non lucratif (ESmsPIC),
- Les établissements de santé de type Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), cliniques, etc.
- Les établissements culturels et les salles de spectacle, les cinémas, les casinos de jeux,
- Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- Les équipements sportifs structurants ou stades,
- Les aménagements liés aux activités de sport et de loisirs,
- Les parcs des expositions,
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Commerce :

Commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique ; le « e-commerce » correspondant à la définition ci-après constitue un commerce de détail.

Commerce de gros : commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU :

Sont considérées comme construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU les constructions régulièrement autorisées et achevées et les constructions régulièrement autorisées et ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs et de services propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...).

Constructions à usage d'artisanat :

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

Constructions à usage de commerces :

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

Contigu :

Des constructions sont contigües lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction ne constituent pas des constructions contigües.

Emprise au sol :

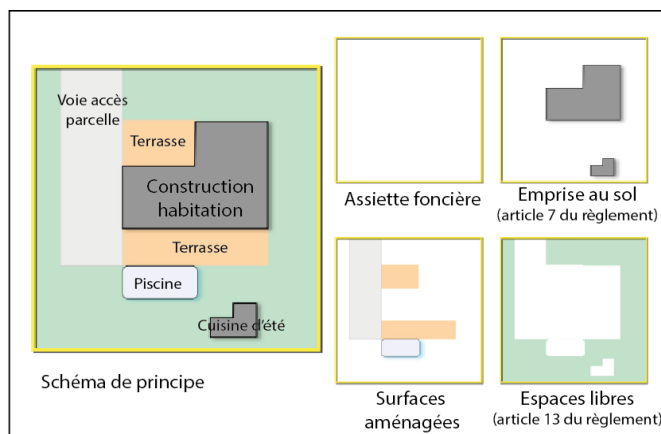
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (définition de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme). Cette définition de l'emprise au sol ne vaut que pour les modalités de définition des champs d'application des procédures prévues par le Code de l'Urbanisme (déclaration préalable, permis d'aménager, etc...). La circulaire du 3 février 2012 précise toutefois qu'il appartient au PLU de définir précisément, en fonction des circonstances locales, les modalités retenues pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Dans le cas présent, et l'emprise au sol se définissant comme la projection verticale d'un volume de construction, il a été choisi de considérer que ne rentrent en compte dans le calcul de l'emprise au sol que les constructions générant un volume stricto sensu (ex : habitation, garage, cuisine d'été couverte, etc...). Les constructions générant une imperméabilisation potentielle mais ne constituant pas un volume stricto sensu comme les terrasses non couvertes, les piscines, les voies d'accès et les aires de stationnement non couvertes des véhicules ne sont en revanche pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol (cf également définition espaces libres).

Emprises publiques :

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

- Espaces libres : Les espaces libres s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine, etc...). Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par la déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'emprise au sol des constructions et de l'emprise au sol de ces divers aménagements, selon le schéma de principe présenté ci-après :



Les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol seront recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de 1 m. Elles peuvent être incluses dans le coefficient d'espace libre.

Extension :

Une extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol.

Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

Gabarit :

Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.

Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation) :

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, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, 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 ter et 4 du Code Minier.

Intérêt général :

Les constructions et installations d'intérêt général correspondent à des équipements d'usage collectif à vocation, notamment, éducative, culturelle, de loisirs, sociale, sanitaire, hospitalière, de sécurité, d'infrastructure.

Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Retrait :

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative, ou d'une emprise publique ou d'une voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative, ou à l'emprise publique ou à une voie.

Une marge de recul correspond à un retrait.

Service public :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concernent toutes les constructions édifiées pour le compte de l'Etat ou tout autre collectivité publique : énergie, eau potable, télécommunication, transports, services postaux, défense incendie, etc.

Surface de plancher :

Conformément à l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain ou unité foncière :

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

ARTICLE 19 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

1/ Règles générales

Toute augmentation de ruissellement pluvial induite par de nouvelles imperméabilisations de sol (création ou extension de constructions, infrastructures, aires de stationnement, terrasses, etc...) doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux à la parcelle.

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'assainissement collectif ou aux dispositifs d'assainissement individuel est interdit.

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle. Une dérogation pourra être accordée pour autoriser un raccordement au réseau public, sous réserve de l'impossibilité avérée de l'infiltration des eaux sur place.

En toutes circonstances, les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et ne doivent pas porter préjudice au voisinage.

Les raccordements à la voie publique ou privée de desserte du terrain comporteront des dispositifs de canalisation des eaux de ruissellement permettant d'éviter tout déversement d'eau et de matériaux sur la chaussée.

2/ Calcul de la compensation des surfaces imperméabilisées

Les volumes de compensation à l'imperméabilisation à prévoir devront permettre d'assurer une rétention d'au minimum 100 litres par m² de surface imperméabilisée, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette) si elle est supprimée.

3/ Règles de conception

Les techniques de rétention classiques sont les bassins de rétention et/ou d'infiltration à ciel ouvert ou enterrés. Différentes techniques alternatives peuvent être mises en œuvre :

A l'échelle de la construction : toitures terrasses

A l'échelle de la parcelle : noues, fossés, tranchées drainantes/filtrantes

Au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses pavées ou à enrobés drainants, extensions latérales de la voirie (fossés, noues)

A l'échelle d'un lotissement : bassins à ciel ouvert ou enterrés, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration

Le débit de fuite dans le réseau public des ouvrages de rétention devra être dimensionné pour être inférieur au débit généré par la pluie d'occurrence biennale avant l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation des eaux devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager. Elles seront présentées au service gestionnaire pour validation.

La conception des ouvrages sera étudiée afin que l'entretien soit facilité et que tout dysfonctionnement soit rapidement détectable. Afin de permettre une meilleure lisibilité du dossier, les filières retenues seront présentées par un synoptique des ouvrages, en plan et en coupe, mentionnant les grandeurs caractéristiques des ouvrages. Pour les ouvrages « en série », un profil hydraulique permettra de valider l'altimétrie du projet. Un plan de masse du projet sera réalisé avec la localisation des ouvrages de compensation ainsi que les sens d'écoulements et le réseau pluvial, notamment le trajet prévisible des écoulements en cas d'événements

4/ Opérations groupées

Dans le cadre des opérations groupées, les ouvrages de stockage devront nécessairement être communs à l'ensemble de l'opération et dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chacun des lots.

5/ Entretien des installations

Le gestionnaire pourra librement veiller au bon fonctionnement du réseau d'assainissement pluvial, sur le domaine public et privé. Tout propriétaire d'un réseau d'assainissement pluvial sera tenu :

De maintenir son réseau dans un bon état de fonctionnement

D'avertir le gestionnaire de tout acte (installation, aménagement, travaux...) s'y rapportant

De garantir l'accès du gestionnaire au réseau

De réaliser, en cas de besoin, les travaux nécessaires au bon fonctionnement de son réseau.

Cet entretien relève de la responsabilité du propriétaire du fonds raccordé qui, par ses propres moyens ou par délégation, conduit les opérations de vérification et d'entretien requises par les équipements.

6/ Dérogations

Les travaux d'amélioration du réseau routier communal et départemental ne sont pas soumis aux prescriptions définies ci-avant mais restent soumis aux dispositions réglementaires de la loi sur l'eau.

ARTICLE 20 – PUBLICITE, ENSEIGNES, PRE-ENSEIGNES

En application des dispositions de l'article L.581-7 du Code de l'Environnement, toute publicité est interdite en dehors de l'agglomération.

En application des dispositions de l'article L.581-8 du Code de l'Environnement, toute publicité est interdite dans l'agglomération.

En application des dispositions de l'article L.581-18 du Code de l'Environnement, les enseignes sont soumises à autorisation du Préfet.

En application des dispositions des articles L.581-8 et L.581-19 du Code de l'Environnement, les pré-enseignes sont interdites.

En application des dispositions de l'article L.581-19 du Code de l'Environnement, les pré-enseignes dérogatoires sont autorisées hors agglomération si elles concernent les activités en relation avec la fabrication ou la vente de produits du terroir par des entreprises locales, les activités culturelles et les monuments historiques, classés ou inscrits, ouverts à la visite. Elles sont interdites en agglomération.

ARTICLE 21 – IMPLANTATIONS DES PORTAILS

Les portails doivent être implantés en recul par rapport au domaine public et des voies privées ou publiques existantes ou projetées, afin de permettre l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule en dehors de la plateforme routière (chaussée et trottoir) et de faciliter l'accès à la voie.

ARTICLE 22 – INSTALLATION DE CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES AU SOL

L'installation de capteurs photovoltaïques au sol est autorisée sous les conditions cumulatives suivantes :

- Ils ne peuvent être installés que pour répondre aux besoins énergétiques d'une construction d'habitation existante. Toute implantation isolée sans lien avec une unité d'habitation est proscrite.
- Ils doivent être installés sur la parcelle ou l'unité foncière de l'habitation
- Ils doivent être dimensionnés proportionnellement aux besoins énergétiques de l'habitation
- Ils doivent faire l'objet d'une intégration paysagère optimale et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage

ARTICLE 23 – CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES, EOLIEN, CARRIERES, DECHARGES

A l'exception des secteurs spécifiquement délimités pour leur développement, les centrales photovoltaïques, le grand éolien, la création de carrières ou de décharges sont expressément interdits dans les espaces à enjeux environnementaux et paysagers identifiés par la charte du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume.

ARTICLE 24 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LIGNES ELECTRIQUES

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

Ces constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

La hauteur n'est pas réglementée pour ces constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris.

Les exhaussements ou affouillements du sol sont autorisés pour ces constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 25 – RISQUE VECTORIEL MOUSTIQUES

Afin d'éviter la prolifération des moustiques liée aux eaux stagnantes dans les équipements et constructions, la conception des ouvrages veillera à mettre en œuvre l'ensemble des dispositions visant à lutter contre cette prolifération : pente suffisante pour les terrasses, gouttières facilitant l'écoulement, pose verticale des coffrets techniques, étanchéité des regards, bassins de rétention hermétiques à l'entrée des moustiques, etc...

ARTICLE 26 – ESSENCES VEGETALES ALLERGENES

Afin de limiter les risques d'exposition aux pollens présents dans l'air ambiant, les plantations d'essences végétales veilleront à une diversification de ces dernières et à l'évitement de certaines espèces végétales fortement allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond au centre villageois, à la forme urbaine dense, et mêlant diverses fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements, etc...).

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les constructions liées aux exploitations agricoles, forestières, ou pastorales
- Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs, et les équipements légers d'hébergement
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.
- Les abris de jardin en bois ou en métal supérieurs à 4 m2 d'emprise au sol
- Tout changement de destination d'un rez-de-chaussée occupé par une activité commerciale
- Tout changement de destination d'un rez-de-chaussée affecté à un usage de garage

2. Dans les zones soumises à un aléa d'inondabilité identifiées au document graphique du PLU :

2.1. Dans les zones d'aléa fort et très fort sont interdits :

- Toutes les constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes (crèches, écoles maternelles et primaires, maisons de retraite, hôpitaux et centre de soins, foyers d'habitation, etc...)
- La construction ou l'extension de tous les Établissements Recevant du Public (ERP) de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégorie
- Les parkings en sous-sol
- Les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants ou s'ils sont liés à des opérations autorisées
- Les changements de destination des bâtiments qui augmentent la vulnérabilité sur les biens ou les personnes.
- Les bâtiments utiles à la sécurité civile ou à la gestion de crise
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

- Les immeubles d'habitations de plus de quatre logements ainsi que les ensembles immobiliers d'habitations (lotissement, permis valant division, etc.) qui entraîneraient une augmentation significative de la population résidente (c'est-à-dire avec locaux de sommeil). Des exceptions pourront être admises pour les constructions nouvelles en dents creuses et/ou lors d'opérations de renouvellement urbain qui prendraient en compte le risque inondation en phase conception et dans une optique de réduction globale de vulnérabilité.

2.2. Dans les zones d'aléa faible ou modéré sont interdits :

- Toutes les constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes (crèches, écoles maternelles et primaires, maisons de retraite, hôpitaux et centre de soins, foyers d'habitation, etc...)
- La construction ou l'extension de tous les Établissements Recevant du Public (ERP) de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie
- Les sous-sols
- Les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants ou s'ils sont liés à des opérations autorisées
- Les changements de destination des bâtiments qui augmentent la vulnérabilité sur les biens ou les personnes.
- Les bâtiments utiles à la sécurité civile ou à la gestion de crise

2.3. Dans les zones d'aléa isolé :

Au sein de ces secteurs, le plancher le plus bas des constructions susceptibles d'être édifiées devra se trouver à un minimum de un mètre au-dessus du terrain naturel et le soubassement devra assurer une transparence hydraulique.

3. Dans les zones soumises à un risque de mouvement de terrain identifiées au document graphique du PLU :

- Sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU, aucune nouvelle construction n'est autorisée.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans l'ensemble de la zone UA :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'un part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens,
- Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - A une utilisation de chauffage,
 - Aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

2. Dans les zones soumises à un aléa d'inondabilité identifiées au document graphique du PLU :

Les constructions susceptibles d'être édifiées dans ces zones devront respecter les conditions suivantes :

- la face supérieure du premier plancher habitable et / ou aménageable devra être située au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence. Des adaptations pourront être tolérées pour les planchers aménageables de locaux annexes d'habitations ou d'activités (stockages, garages, abris de jardin...) à l'exclusion des locaux de sommeil, pour des raisons de cohérence ou de continuité avec le bâti existant.
- les éléments entreposés vulnérables ou sensibles devront être situés au-dessus de la cote de crue de référence
- les constructions devront disposer de batardeaux et être en mesure d'obturer toutes les venues d'eau par des soupiraux
- les constructions devront disposer de clapet anti-retour ou tout autre système sur les réseaux d'évacuation des eaux
- les constructions devront disposer d'aérations situées au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence
- les constructions devront utiliser des matériaux insensibles à l'eau jusqu'à 1 mètre au-dessus de la cote de crue de référence
- l'armoire électrique, les prises de courant, les équipements électriques, et matériels sensibles à l'eau devront être disposés au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence. Un tableau divisionnaire de sécurité spécifique à la partie inondable sera installé et les gaines électriques suivront un chemin descendant.
- les constructions devront être bâties sur vide sanitaire ajouré, pour permettre le transit de l'eau (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement des eaux afin de limiter les phénomènes d'affouillements)
- la sécurité des personnes se trouvant à l'intérieur des établissements ou sur leurs parkings devra être assurée
- les installations et matériels nécessaires aux stockages de carburants ou de tout autre produit polluant devront être scellés et lestés afin de pouvoir résister à la crue de référence sans dommage ni risque d'embâcle. Leurs ouvertures (évent, remplissage, etc.) devront être situées au minimum à 0,50 m au-dessus de la cote de crue référence.
- Les piscines devront être conçues de manière à éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et disposer d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

3. Dans les zones soumises à un risque de mouvement de terrain identifiées au document graphique du PLU :

- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes d'autorisations d'urbanisme comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, qu'elle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.

ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Afin de préserver les activités commerciales, les changements de destination des rez de chaussée à destination commerciale sont interdits.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, ou à l'alignement du nu des façades existantes.

Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas :

- a) De reconstructions sur emprises pré-existantes,
- b) D'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain,
- c) Où l'aménagement proposé ne compromet pas l'aspect de l'ensemble de la voie et permet la réalisation de jardins donnant sur la rue.

ARTICLE UA 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.

2. Pour les constructions ayant une façade sur voie publique :

- Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur tous les niveaux.

- Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, est autorisée la construction de bâtiments non constitutifs de surface de plancher et jouxtant la limite du terrain à condition que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 mètres, que la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres et que la longueur n'excède pas 1/3 des limites séparatives du terrain sans pouvoir dépasser 7 mètres au total.

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

3. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance est réduite à 1 mètre pour les piscines.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE UA 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Dans la bande de 15 mètres, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 %.

2. Au-delà de la bande de 15 mètres ou au-delà de la bande construite si l'immeuble a une profondeur inférieure à 15 mètres, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain à l'exception des établissements à usage

commercial et artisanal.

3. Une emprise au sol différente peut être admise pour la reconstruction des bâtiments existants.

ARTICLE UA 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure (cf. croquis en annexe)

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

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

c) Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur. La hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.

2. Hauteur absolue définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.

a) La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la hauteur des immeubles limitrophes (à plus ou moins un mètre) sans pouvoir dépasser 12 mètres.

b) Dans le cas de terrasses incluses dans le plan de toiture (tropézienne), la hauteur est mesurée à l'égout du plan de toiture principal.

c) Toutefois des hauteurs moindres sont admises pour les équipements de service public non contigus à des constructions existantes.

d) Ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes et veiller à leur bonne insertion architecturale et urbaine.

Dispositions générales :

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

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum tout comme les murs de soutènement qui devront s'intégrer dans le paysage grâce à un traitement en pierre sèche à la manière des restanques traditionnelles ou à un enduit de couleur proche de la teinte naturelle de la pierre locale.

Lors d'opérations de ravalement de façades, les ornements anciennes ne doivent être ni détruites ni occultées (bandeaux, encorbellements, moulures, corniches, encadrements de portes et de fenêtres, chaînage d'angle en pierre de taille, décors peints, dates portées, sculptures, niches pour statues, écussons, etc...)

Les menuiseries existantes en bois (fenêtres, volets et portes) doivent être conservées et restaurées, ou remplacées à l'identique en bois si la restauration n'est pas possible. Les menuiseries doivent être

peintes, à l'exception des portes d'entrée anciennes qui peuvent être cirées ou traitées à l'huile de lin chaude. Pour les commerces, les menuiseries peuvent être en bois ou en métal.

Pour tout bâtiment en covisibilité des bâtiments historiques, l'utilisation du PVC est interdite pour les menuiseries de portes et fenêtres. Dans les autres secteurs, le bois est à privilégier, surtout pour les constructions anciennes, ou à défaut l'aluminium.

Les volets roulants sont interdits pour les fenêtres et portes d'habitation. Pour les commerces, les coffres de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des locaux commerciaux, ajourés ou en grille, de couleur sombre.

Dispositions particulières :

1. Les couvertures :

a) Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.

b) Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, de bâtiments isolés ou à l'angle de deux rues.

c) Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

Les éverites devront donc être recouvertes en totalité.

d) Les toitures-terrasses sont proscrites. Toutefois peuvent être autorisées :

- Les verrières transparentes et velux éventuellement en dépassement du pan de toiture sous réserve de constituer moins de 20% du pan de toiture. Cependant les velux devront respecter un alignement sur le pan de toiture.

- Les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface de la terrasse devra constituer moins de 50% d'un pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage.

- L'ensemble verrière et tropézienne ne pourra pas dépasser 50% du pan de toiture.

- Les installations de panneaux photovoltaïques sont interdites

Débords de la couverture

Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.

Souches

Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

2. Les façades :

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

Ouvertures

Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou pleins, sans barre ni écharpe. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie) et de même teinte que les volets. Les portes de garage seront pleines. Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont interdites. Sont autorisées les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles. Néanmoins, ces grilles ne devront pas être en saillie sur la voie publique (voirie et trottoirs.)

Percements

Exception faite des locaux à usage de boutique en rez-de-chaussée, la hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur et se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes. La forme des linteaux doit respecter le style ancien avoisinant.

Balcons

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne sont autorisés que sous réserve de respecter le caractère de la zone. Sur les voies privées, la hauteur à respecter est de 4,5 mètres. Les garde-corps doivent être en fer forgé avec barreaudage vertical non galbé.

Revêtements

Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits sont interdites.

Enduits

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone. Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frotassée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés. Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Couleurs

La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie parmi celles de la palette déposée en mairie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

3. Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à de 2 mètres. Elles doivent être constituées de murs pleins ou de murets d'une hauteur maximum de 1,20 mètre et d'une grille en fer.

Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les grillages sont interdits en façade sur rue. En limite séparative les grillages ou les murs enduits ou en pierres sèches sont autorisés.

Les brises-vues de quelques types que ce soit sont prohibés. Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

4. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques. Sont autorisées les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol. Par contre, les implantations en façade sont proscrites.

Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège, etc.). Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

ARTICLE UA 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Un inventaire du patrimoine réalisé en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme a été réalisé et est annexé au présent règlement.

Les prescriptions réglementaires applicables à ces éléments de patrimoine sont les suivantes :

- 1/ Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.
- 2/ Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :
 - de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).
 - de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
 - de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
 - de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.
 - de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.
 - d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.
 - de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).
 - de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.
 - de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.
 - d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

ARTICLE UA 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

3. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (restanques, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique du Var doit être protégé et valorisé.

ARTICLE UA 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès piéton et automobile à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile et brancardage, accès véhicule de secours et de services), soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

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

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

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

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UA 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UA 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB correspond à la première périphérie du centre villageois et s'en distingue par une forme urbaine plus discontinue. Elle mêle diverses fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements, etc...)

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble de la zone UB :

- Les constructions liées aux exploitations agricoles, forestières, ou pastorales
- Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs, et les équipements légers d'hébergement
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.
- Tout changement de destination d'un rez-de-chaussée occupé par une activité commerciale

2. Dans les zones soumises à un aléa d'inondabilité identifiées au document graphique du PLU :

2.1. Dans les zones d'aléa fort et très fort sont interdits :

- Toutes les constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes (crèches, écoles maternelles et primaires, maisons de retraite, hôpitaux et centre de soins, foyers d'habitation, etc...)
- La construction ou l'extension de tous les Établissements Recevant du Public (ERP) de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégorie
- Les parkings en sous-sol
- Les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants ou s'ils sont liés à des opérations autorisées
- Les changements de destination des bâtiments qui augmentent la vulnérabilité sur les biens ou les personnes.
- Les bâtiments utiles à la sécurité civile ou à la gestion de crise
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

- Les immeubles d'habitations de plus de quatre logements ainsi que les ensembles immobiliers d'habitations (lotissement, permis valant division, etc.) qui entraîneraient une augmentation significative de la population résidente (c'est-à-dire avec locaux de sommeil). Des exceptions pourront être admises pour les constructions nouvelles en dents creuses et/ou lors d'opérations de renouvellement urbain qui prendraient en compte le risque inondation en phase conception et dans une optique de réduction globale de vulnérabilité.

2.2. Dans les zones d'aléa faible ou modéré sont interdits :

- Toutes les constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes (crèches, écoles maternelles et primaires, maisons de retraite, hôpitaux et centre de soins, foyers d'habitation, etc...)
- La construction ou l'extension de tous les Établissements Recevant du Public (ERP) de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie
- Les sous-sols
- Les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants ou s'ils sont liés à des opérations autorisées
- Les changements de destination des bâtiments qui augmentent la vulnérabilité sur les biens ou les personnes.
- Les bâtiments utiles à la sécurité civile ou à la gestion de crise

2.3. Dans les zones d'aléa isolé :

Au sein de ces secteurs, le plancher le plus bas des constructions susceptibles d'être édifiées devra se trouver à un minimum de un mètre au-dessus du terrain naturel et le soubassement devra assurer une transparence hydraulique.

3. Dans les zones soumises à un risque de mouvement de terrain identifiées au document graphique du PLU :

- Sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU, aucune nouvelle construction n'est autorisée.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans l'ensemble de la zone UB :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'un part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens,
- Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :

- à une utilisation de chauffage,
- aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

2. Dans les zones soumises à un aléa d'inondabilité identifiées au document graphique du PLU :

Les constructions susceptibles d'être édifiées dans ces zones devront respecter les conditions suivantes :

- la face supérieure du premier plancher habitable et / ou aménageable devra être située au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence. Des adaptations pourront être tolérées pour les planchers aménageables de locaux annexes d'habitations ou d'activités (stockages, garages, abris de jardin...) à l'exclusion des locaux de sommeil, pour des raisons de cohérence ou de continuité avec le bâti existant.
- les éléments entreposés vulnérables ou sensibles devront être situés au-dessus de la cote de crue de référence
- les constructions devront disposer de batardeaux et être en mesure d'obturer toutes les venues d'eau par des soupiraux
- les constructions devront disposer de clapet anti-retour ou tout autre système sur les réseaux d'évacuation des eaux
- les constructions devront disposer d'aérations situées au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence
- les constructions devront utiliser des matériaux insensibles à l'eau jusqu'à 1 mètre au-dessus de la cote de crue de référence
- l'armoire électrique, les prises de courant, les équipements électriques, et matériels sensibles à l'eau devront être disposés au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence. Un tableau divisionnaire de sécurité spécifique à la partie inondable sera installé et les gaines électriques suivront un chemin descendant.
- les constructions devront être bâties sur vide sanitaire ajouré, pour permettre le transit de l'eau (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement des eaux afin de limiter les phénomènes d'affouillements)
- la sécurité des personnes se trouvant à l'intérieur des établissements ou sur leurs parkings devra être assurée
- les installations et matériels nécessaires aux stockages de carburants ou de tout autre produit polluant devront être scellés et lestés afin de pouvoir résister à la crue de référence sans dommage ni risque d'embâcle. Leurs ouvertures (évent, remplissage, etc.) devront être situées au minimum à 0,50 m au-dessus de la cote de crue de référence.
- Les piscines devront être conçues de manière à éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et disposer d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

3. Dans les zones soumises à un risque de mouvement de terrain identifiées au document graphique du PLU :

- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes d'autorisations d'urbanisme comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, qu'elle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.

ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Afin de préserver les activités commerciales, les changements de destination des rez de chaussée à destination commerciale sont interdits.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf en cas de marge de recul ou d'alignement porté au plan, toute construction à usage d'habitation doit respecter un recul de :

- 10 m de l'axe de la RD 554
- 8 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer.

Les constructions à destination autre que d'habitation devront respecter un recul de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE UB 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :

- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
- La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à :

- 40% pour les constructions à destination d'habitation
- 50% pour les autres typologies de construction (commerces et activités de service, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires)

En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux et les programmes de logements comportant des logements intermédiaires au sens des articles L.302-5 et L.302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 30% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

2. Une emprise différente peut être admise :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour l'extension des constructions d'habitation existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.
- pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE UB 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure (cf. croquis en annexe)

- a) Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- b) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres pour les constructions à destination d'habitation
- 9 mètres pour les autres typologies de construction (commerces et activités de service, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires)

Dans les cas de démolition-reconstruction de bâtiments existants, ces dernières peuvent se faire à la même hauteur que la hauteur initiale.

Dispositions particulières :

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et du respect des autres règles du PLU.

Dans les zones d'aléa d'inondabilité, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m.

En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux et les programmes de logements comportant des logements intermédiaires au sens des articles L.302-5 et L.302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 30% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE UB 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes et veiller à leur bonne insertion architecturale et urbaine.

Dispositions générales :

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

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum tout comme les murs de soutènement qui devront s'intégrer dans le paysage grâce à un traitement en pierre sèche à la manière des restanques traditionnelles ou à un enduit de couleur proche de la teinte naturelle de la pierre locale.

Dispositions particulières :

1. Les couvertures :

a) Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.

b) Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, de bâtiments isolés ou à l'angle de deux rues.

c) Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

Les éverites devront donc être recouvertes en totalité.

d) Les toitures-terrasses sont proscrites. Toutefois peuvent être autorisées les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface de la terrasse devra constituer moins de 50% d'un pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage.

Débords de la couverture

Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

Souches

Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

2. Les façades :

Ouvertures

- a) Les ouvertures doivent être de dimension et proportion harmonieuses.
- b) Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou plein, sans barre ni écharpe.
- c) Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie).

Enduits

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone. Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frottée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés. Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Couleurs

La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets ...) ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et doit être choisie parmi celles de la palette déposée en mairie. Les couleurs vives sont proscrites. Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets.

3. Clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles peuvent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des murs pleins, des murets enduits ou en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et surmontés d'un grillage végétalisé. Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les brises-vues de quelques types que ce soit sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

4. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques. Sont autorisées les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol. Par contre, les implantations en façade sont proscrites.

Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège, etc.). Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

ARTICLE UB 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Un inventaire du patrimoine réalisé en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme a été réalisé et est annexé au présent règlement.

Les prescriptions réglementaires applicables à ces éléments de patrimoine sont les suivantes :

- 1/ Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.
- 2/ Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :
 - de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures,

devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).

- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,

- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,

- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.

- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.

- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.

- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).

- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.

- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.

- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

ARTICLE UB 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

ARTICLE UB 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction. Ils doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain pour toute nouvelle construction à usage d'habitation et au moins 30% pour les autres typologies de constructions.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et régulièrement autorisées ou l'aménagement d'annexes sur des terrains sur lesquels ce coefficient est déjà dépassé et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

4. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (restanques, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique du Var doit être protégé et valorisé.

ARTICLE UB 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Des dispositions particulières pourront être retenues lorsque la nature du sous-sol ou l'application des dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles empêchent la construction de stationnements souterrains.

Stationnement des véhicules motorisés :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat: 1 place par logement,
 - Pour les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher entamée sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil, avec au minimum 2 places par logement, et 1 place réservée aux visiteurs pour 5 logements.
- Pour les commerces et activités de service :
 - Artisanat, commerces de détails, restauration, activités de service accueillant une clientèle : 1 place par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher de l'établissement
 - Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par unité d'hébergement
- Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire tel que les bureaux : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.

Exceptions :

Lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Surface des stationnements des vélos :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 5 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble : une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés : une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès piéton et automobile à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile et brancardage, accès véhicule de secours et de services), soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

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

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

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UB 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

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

ARTICLE UB 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

La zone UC correspond à des espaces d'habitat pavillonnaire, édifié la plupart du temps en ordre discontinu et de densité moyenne. Elle se compose pour l'essentiel de constructions à usage d'habitation et de leurs annexes, dans un contexte résidentiel marqué par la prégnance de la végétation arborée et des jardins d'agrément.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble de la zone UC :

- Les constructions liées aux exploitations agricoles, forestières, ou pastorales
- Les constructions liées au commerce et aux activités de services à l'exception des cas prévus à l'article UC2
- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des cas prévus à l'article UC2
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs, et les équipements légers d'hébergement
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.

2. Dans les zones soumises à un aléa d'inondabilité identifiées au document graphique du PLU :

2.1. Dans les zones d'aléa fort et très fort sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UC 2 sont interdites.

2.2. Dans les zones d'aléa modéré sont interdits :

- Toutes les constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes (crèches, écoles maternelles et primaires, maisons de retraite, hôpitaux et centre de soins, foyers d'habitation, etc...)
- La construction ou l'extension de tous les Établissements Recevant du Public (ERP) de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie
- Les parkings en sous-sol
- Les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants ou s'ils sont liés à des opérations autorisées

- Les changements de destination des bâtiments qui augmentent la vulnérabilité sur les biens ou les personnes.
- Les bâtiments utiles à la sécurité civile ou à la gestion de crise
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Les immeubles d'habitations de plus de quatre logements ainsi que les ensembles immobiliers d'habitations (lotissement, permis valant division, etc.) qui entraîneraient une augmentation significative de la population résidente (c'est-à-dire avec locaux de sommeil).

2.3. Dans les zones d'aléa faible sont interdits :

- Toutes les constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes (crèches, écoles maternelles et primaires, maisons de retraite, hôpitaux et centre de soins, foyers d'habitation, etc...)
- La construction ou l'extension de tous les Établissements Recevant du Public (ERP) de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie
- Les sous-sols
- Les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants ou s'ils sont liés à des opérations autorisées
- Les changements de destination des bâtiments qui augmentent la vulnérabilité sur les biens ou les personnes.
- Les bâtiments utiles à la sécurité civile ou à la gestion de crise

3. Dans les zones soumises à un risque de mouvement de terrain identifiées au document graphique du PLU :

- Sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU, aucune nouvelle construction n'est autorisée.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans l'ensemble de la zone UC :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions liées aux activités de services et aux bureaux, à condition d'être édifiées en complément d'une construction à usage d'habitation
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'un part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens,

2. Dans les zones soumises à un aléa d'inondabilité identifiées au document graphique du PLU :

3.1. Dans les zones d'aléa fort et très fort sont seuls autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens ou des activités existants notamment les aménagements internes, les traitements de façade et de réfection des toitures ;
- les travaux prévus en application de l'article L562-1 II 4° du code de l'environnement
- les travaux, aménagements, installations directement liés à l'entretien des cours d'eau ou ceux destinés à l'amélioration des conditions d'écoulement de la crue ;
- les travaux de création et de mise en place d'infrastructures et réseaux, d'utilité publique (eau, énergie, télécommunication, etc.), ainsi que leurs équipements, aux conditions :
 1. de ne pas aggraver les risques sur les biens et les personnes, et ne pas faire obstacle à l'écoulement de la crue,
 2. de prendre toutes les dispositions constructives permettant de supporter sans dommage structurel la crue de référence, et si possible de maintenir un fonctionnement normal lors de celle-ci.
- les travaux et installations sur les constructions existantes destinés à réduire les conséquences du risque inondation y compris avec changement de destination dès lors qu'ils s'accompagnent d'une réduction de la vulnérabilité (telle une réduction de la capacité d'accueil, la mise hors d'eau de certains planchers, etc.).
- Dans le cas particulier de surélévation de bâtiment, celle-ci sera possible sous les réserves et conditions suivantes :
 1. le plancher créé devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
 2. les pièces habitables ou les locaux d'activité existants situés sous la cote de crue de référence devront être délocalisés dans le niveau ainsi créé. Leur nouvelle destination devra être réservée à des locaux annexes, garages, celliers, stockage, etc, de manière à ce que les biens qui y seront entreposés présentent une vulnérabilité réduite face à la crue (stockage au-dessus de la cote de crue, déplacement facilité des biens en cas de crue, arrimage, matériaux et matériels insensibles à l'eau, etc.)
 3. être proportionné à la capacité d'accueil ou de personnel existante afin de servir de zone refuge en cas de crue ;
 4. ne pas augmenter le nombre de logements, ni induire à un accroissement de la population dans la zone exposée au risque ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ou d'activités limitées à 10 m² d'emprise au sol. Dans ce cas le plancher aménageable devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
- la reconstruction après démolition sauf si une crue en est la cause, sans augmentation de l'emprise au sol et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité notamment par la réalisation d'un 1er plancher bas aménageable dont la face supérieure soit au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- la restauration des bâtiments à valeur patrimoniale en raison du caractère historique ou architectural à condition qu'ils ne comportent pas de locaux de sommeil et que la commune soit abonnée à un système de prévision des crues et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) explicitant les mesures à prendre pour l'établissement en question;
- les cultures plein champ à condition de ne pas constituer de haie dense et continue ;
- les aires de jeux, les parcours de santé et les espaces de loisirs ne comprenant que des équipements légers, sous réserves :
 1. que la commune soit abonnée à un système de prévision de la météo et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) en cohérence avec le Plan Particulier de Mise en Sécurité de l'équipement s'il existe ;
 2. que la sécurité des personnes soit assurée (par exemple par fermeture des accès ou l'évacuation des personnes en cas d'alerte météo, etc.) ;
- les clôtures si elles assurent la transparence hydraulique
- Les piscines enterrées à condition d'être suffisamment fondées afin d'éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et de la mise en place d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m

minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

3.2. Dans les zones d'aléa faible ou modéré :

Les constructions susceptibles d'être édifiées dans ces zones devront respecter les conditions suivantes :

- la face supérieure du premier plancher habitable et / ou aménageable devra être située au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence. Des adaptations pourront être tolérées pour les planchers aménageables de locaux annexes d'habitations ou d'activités (stockages, garages, abris de jardin...) à l'exclusion des locaux de sommeil, pour des raisons de cohérence ou de continuité avec le bâti existant.
- les éléments entreposés vulnérables ou sensibles devront être situés au-dessus de la cote de crue de référence
- les constructions devront disposer de batardeaux et être en mesure d'obturer toutes les venues d'eau par des soupiraux
- les constructions devront disposer de clapet anti-retour ou tout autre système sur les réseaux d'évacuation des eaux
- les constructions devront disposer d'aérations situées au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence
- les constructions devront utiliser des matériaux insensibles à l'eau jusqu'à 1 mètre au-dessus de la cote de crue de référence
- l'armoire électrique, les prises de courant, les équipements électriques, et matériels sensibles à l'eau devront être disposés au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence. Un tableau divisionnaire de sécurité spécifique à la partie inondable sera installé et les gaines électriques suivront un chemin descendant.
- les constructions devront être bâties sur vide sanitaire ajouré, pour permettre le transit de l'eau (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement des eaux afin de limiter les phénomènes d'affouillements)
- la sécurité des personnes se trouvant à l'intérieur des établissements ou sur leurs parkings devra être assurée
- les installations et matériels nécessaires aux stockages de carburants ou de tout autre produit polluant devront être scellés et lestés afin de pouvoir résister à la crue de référence sans dommage ni risque d'embâcle. Leurs ouvertures (évent, remplissage, etc.) devront être situées au minimum à 0,50 m au-dessus de la cote de crue référence.
- Les piscines devront être conçues de manière à éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et disposer d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

3.3. Dans les zones d'aléa isolé :

Au sein de ces secteurs, le plancher le plus bas des constructions susceptibles d'être édifiées devra se trouver à un minimum de un mètre au-dessus du terrain naturel et le soubassement devra assurer une transparence hydraulique.

4. Dans les zones soumises à un risque de mouvement de terrain identifiées au document graphique du PLU :

- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes d'autorisations d'urbanisme comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les

dispositions proposées pour parer aux risques, qu'elle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.

ARTICLE UC 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction à usage d'habitation doit respecter un recul de 8 m de l'axe des voies existantes ou à créer.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE UC 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.
2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
 - La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 10%.
2. Une emprise différente peut être admise :
 - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- pour l'extension des constructions d'habitation existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent PLU ou ayant fait l'objet d'une autorisation administrative, lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.

- pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE UC 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure (cf. croquis en annexe)

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

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

2. Hauteur absolue définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder 7 mètres.

Dans les cas de démolition-reconstruction de bâtiments existants, ces dernières peuvent se faire à la même hauteur que la hauteur initiale.

Dispositions particulières :

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et du respect des autres règles du PLU.

Dans les zones d'aléa d'inondabilité, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m.

ARTICLE UC 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes et veiller à leur bonne insertion architecturale et urbaine.

Dispositions générales :

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

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum tout comme les murs de soutènement qui devront s'intégrer dans le paysage grâce à un traitement en pierre sèche à la manière des restanques traditionnelles ou à un enduit de couleur proche de la teinte naturelle de la pierre locale.

Dispositions particulières :

1. Les couvertures :

a) Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.

b) Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, de bâtiments isolés ou à l'angle de deux rues.

c) Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

Les éverites devront donc être recouvertes en totalité.

d) Les toitures-terrasses sont prosrites. Toutefois peuvent être autorisées les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface de la terrasse devra constituer moins de 50% d'un pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage.

Débords de la couverture

Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

Souches

Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

2. Les façades :

Ouvertures

a) Les ouvertures doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

b) Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou plein, sans barre ni écharpe.

c) Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie).

Enduits

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone. Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frotassée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés. Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Couleurs

La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets ...) ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et doit être choisie parmi celles de la palette déposée en mairie. Les couleurs vives sont prosrites. Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets.

3. Clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles peuvent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des murs pleins, des murets enduits ou en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et surmontés d'un grillage végétalisé. Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les brises-vues de quelques types que ce soit sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

4. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques. Sont autorisées les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol. Par contre, les implantations en façade sont proscrites.

Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège, etc.). Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

ARTICLE UC 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Un inventaire du patrimoine réalisé en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme a été réalisé et est annexé au présent règlement.

Les prescriptions réglementaires applicables à ces éléments de patrimoine sont les suivantes :

1/ Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

2/ Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).

- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,

- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,

- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.

- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.

- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.

- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).

- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.

- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.

- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

ARTICLE UC 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

ARTICLE UC 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction. Ils doivent couvrir au moins 70% de la superficie du terrain pour toute nouvelle construction.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et régulièrement autorisées ou l'aménagement d'annexes sur des terrains sur lesquels ce coefficient est déjà dépassé et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

4. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (restanques, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique du Var doit être protégé et valorisé.

ARTICLE UC 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Des dispositions particulières pourront être retenues lorsque la nature du sous-sol ou l'application des dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles empêchent la construction de stationnements souterrains.

Stationnement des véhicules motorisés :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat: 1 place par logement,
 - Pour les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher entamée sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil, avec au minimum 2 places par logement, et 1 place réservée aux visiteurs pour 5 logements.

Exceptions :

Lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Surface des stationnements des vélos :

Non réglementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès piéton et automobile à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile et brancardage, accès véhicule de secours et de services), soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

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

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

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UC 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

La zone UD correspond à des espaces d'habitat pavillonnaire réalisé soit au travers d'initiatives individuelles, soit dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements & ZAC). Afin de maîtriser l'évolution de ces secteurs et de les préserver d'une surdensification incompatible avec la préservation du cadre de vie et leur niveau d'équipement (desserte viaire, protection incendie), toute nouvelle construction à destination d'habitation est interdite, seules étant désormais autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ou ayant fait l'objet d'une autorisation administrative.

La zone UD comporte un secteur UDa correspondant à la ZAC du Cros de l'Etang sur laquelle sont définis des polygones d'implantation des constructions.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble de la zone UD :

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation
- Les constructions liées aux exploitations agricoles, forestières, ou pastorales
- Les constructions liées au commerce et aux activités de services à l'exception des cas prévus à l'article UD2
- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des cas prévus à l'article UD2
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UD2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs, et les équipements légers d'hébergement
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.

2. Dans les zones soumises à un aléa d'inondabilité identifiées au document graphique du PLU :

2.1. Dans les zones d'aléa fort et très fort sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UD 2 sont interdites.

2.2. Dans les zones d'aléa modéré sont interdits :

- Toutes les constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes (crèches, écoles maternelles et primaires, maisons de retraite, hôpitaux et centre de soins, foyers d'habitation, etc...)
- La construction ou l'extension de tous les Établissements Recevant du Public (ERP) de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie
- Les parkings en sous-sol
- Les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants ou s'ils sont liés à des opérations autorisées
- Les changements de destination des bâtiments qui augmentent la vulnérabilité sur les biens ou les personnes.
- Les bâtiments utiles à la sécurité civile ou à la gestion de crise
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

2.3. Dans les zones d'aléa faible sont interdits :

- Toutes les constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes (crèches, écoles maternelles et primaires, maisons de retraite, hôpitaux et centre de soins, foyers d'habitation, etc...)
- La construction ou l'extension de tous les Établissements Recevant du Public (ERP) de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie
- Les sous-sols
- Les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants ou s'ils sont liés à des opérations autorisées
- Les changements de destination des bâtiments qui augmentent la vulnérabilité sur les biens ou les personnes.
- Les bâtiments utiles à la sécurité civile ou à la gestion de crise

3. Dans les zones soumises à un risque de mouvement de terrain identifiées au document graphique du PLU :

- Sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU, aucune nouvelle construction n'est autorisée.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans l'ensemble de la zone UD :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, dans une limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sans excéder 250 m² de surface de plancher totale, extension comprise. Dans le secteur UDa les extensions doivent se situer dans les limites des polygones d'implantation définis par la ZAC et figurant en annexe du présent règlement. Seules les piscines et les annexes peuvent être édifiées en dehors de ces polygones.
- Les annexes aux constructions d'habitation, dans une limite de 60 m² d'emprise au sol (annexe préexistante + extension éventuelle)
- Les piscines sur les parcelles supportant une unité d'habitation

- Les constructions liées aux activités de services et aux bureaux, à condition d'être édifiées en complément et dans le volume d'une construction à usage d'habitation, dans les limites définies ci-dessus.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'un part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens,

2. Dans les zones soumises à un aléa d'inondabilité identifiées au document graphique du PLU :

2.1. Dans les zones d'aléa fort et très fort sont seuls autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens ou des activités existants notamment les aménagements internes, les traitements de façade et de réfection des toitures ;
- les travaux prévus en application de l'article L562-1 II 4° du code de l'environnement
- les travaux, aménagements, installations directement liés à l'entretien des cours d'eau ou ceux destinés à l'amélioration des conditions d'écoulement de la crue ;
- les travaux de création et de mise en place d'infrastructures et réseaux, d'utilité publique (eau, énergie, télécommunication, etc.), ainsi que leurs équipements, aux conditions :
 1. de ne pas aggraver les risques sur les biens et les personnes, et ne pas faire obstacle à l'écoulement de la crue,
 2. de prendre toutes les dispositions constructives permettant de supporter sans dommage structurel la crue de référence, et si possible de maintenir un fonctionnement normal lors de celle-ci.
- les travaux et installations sur les constructions existantes destinés à réduire les conséquences du risque inondation y compris avec changement de destination dès lors qu'ils s'accompagnent d'une réduction de la vulnérabilité (telle une réduction de la capacité d'accueil, la mise hors d'eau de certains planchers, etc.).
- Dans le cas particulier de surélévation de bâtiment, celle-ci sera possible sous les réserves et conditions suivantes :
 1. le plancher créé devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
 2. les pièces habitables ou les locaux d'activité existants situés sous la cote de crue de référence devront être délocalisés dans le niveau ainsi créé. Leur nouvelle destination devra être réservée à des locaux annexes, garages, celliers, stockage, etc, de manière à ce que les biens qui y seront entreposés présentent une vulnérabilité réduite face à la crue (stockage au-dessus de la cote de crue, déplacement facilité des biens en cas de crue, arrimage, matériaux et matériels insensibles à l'eau, etc.)
 3. être proportionné à la capacité d'accueil ou de personnel existante afin de servir de zone refuge en cas de crue ;
 4. ne pas augmenter le nombre de logements, ni induire à un accroissement de la population dans la zone exposée au risque ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ou d'activités limitées à 10 m² d'emprise au sol. Dans ce cas le plancher aménageable devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
- la reconstruction après démolition sauf si une crue en est la cause, sans augmentation de l'emprise au sol et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité notamment par la réalisation

d'un 1er plancher bas aménageable dont la face supérieure soit au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;

- la restauration des bâtiments à valeur patrimoniale en raison du caractère historique ou architectural à condition qu'ils ne comportent pas de locaux de sommeil et que la commune soit abonnée à un système de prévision des crues et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) explicitant les mesures à prendre pour l'établissement en question;
- les cultures plein champ à condition de ne pas constituer de haie dense et continue ;
- les aires de jeux, les parcours de santé et les espaces de loisirs ne comprenant que des équipements légers, sous réserves :
 1. que la commune soit abonnée à un système de prévision de la météo et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) en cohérence avec le Plan Particulier de Mise en Sécurité de l'équipement s'il existe ;
 2. que la sécurité des personnes soit assurée (par exemple par fermeture des accès ou l'évacuation des personnes en cas d'alerte météo, etc.) ;
- les clôtures si elles assurent la transparence hydraulique
- Les piscines enterrées à condition d'être suffisamment fondées afin d'éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et de la mise en place d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

2.2. Dans les zones d'aléa faible ou modéré :

Les constructions susceptibles d'être édifiées dans ces zones devront respecter les conditions suivantes :

- la face supérieure du premier plancher habitable et / ou aménageable devra être située au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence. Des adaptations pourront être tolérées pour les planchers aménageables de locaux annexes d'habitations ou d'activités (stockages, garages, abris de jardin...) à l'exclusion des locaux de sommeil, pour des raisons de cohérence ou de continuité avec le bâti existant.
- les éléments entreposés vulnérables ou sensibles devront être situés au-dessus de la cote de crue de référence
- les constructions devront disposer de batardeaux et être en mesure d'obturer toutes les venues d'eau par des soupiraux
- les constructions devront disposer de clapet anti-retour ou tout autre système sur les réseaux d'évacuation des eaux
- les constructions devront disposer d'aérations situées au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence
- les constructions devront utiliser des matériaux insensibles à l'eau jusqu'à 1 mètre au-dessus de la cote de crue de référence
- l'armoire électrique, les prises de courant, les équipements électriques, et matériels sensibles à l'eau devront être disposés au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence. Un tableau divisionnaire de sécurité spécifique à la partie inondable sera installé et les gaines électriques suivront un chemin descendant.
- les constructions devront être bâties sur vide sanitaire ajouré, pour permettre le transit de l'eau (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement des eaux afin de limiter les phénomènes d'affouillements)
- la sécurité des personnes se trouvant à l'intérieur des établissements ou sur leurs parkings devra être assurée
- les installations et matériels nécessaires aux stockages de carburants ou de tout autre produit polluant devront être scellés et lestés afin de pouvoir résister à la crue de référence sans dommage ni risque d'embâcle. Leurs ouvertures (évent, remplissage, etc.) devront être situées au minimum à 0,50 m au-dessus de la cote de crue de référence.

- Les piscines devront être conçues de manière à éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et disposer d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

2.3. Dans les zones d'aléa isolé :

Au sein de ces secteurs, le plancher le plus bas des constructions susceptibles d'être édifiées devra se trouver à un minimum de un mètre au-dessus du terrain naturel et le soubassement devra assurer une transparence hydraulique.

3. Dans les zones soumises à un risque de mouvement de terrain identifiées au document graphique du PLU :

- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes d'autorisations d'urbanisme comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, qu'elle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.

ARTICLE UD 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction à usage d'habitation doit respecter un recul de 6 m de l'axe des voies existantes ou à créer et de 10 m par rapport à l'axe de la RD 554.

Les constructions à destination autre que d'habitation devront respecter un recul de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

Dans le secteur UDa, les constructions doivent être édifiées dans les limites des polygones d'implantation.

ARTICLE UD 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.
2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
 - La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 3 mètres par rapport aux

limites séparatives.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre.

Dans le secteur UDa, les constructions doivent être édifiées dans les limites des polygones d'implantation.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UD 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure (cf. croquis en annexe)

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

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

2. Hauteur absolue définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est limitée à 7 m.

L'extension des constructions existantes ne doit pas avoir pour effet de surélever la construction initiale.

Dans le cas d'une extension horizontale, la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur de la construction initiale.

ARTICLE UD 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes et veiller à leur bonne insertion architecturale et urbaine.

Dispositions générales :

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

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum tout comme les murs de soutènement qui devront s'intégrer dans le paysage grâce à un traitement en pierre sèche à la manière des restanques traditionnelles ou à un enduit de couleur proche de la teinte naturelle de la pierre locale.

Dispositions particulières :

1. Les couvertures :

a) Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.

b) Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, de bâtiments isolés ou à l'angle de deux rues.

c) Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

Les éverites devront donc être recouvertes en totalité.

d) Les toitures-terrasses sont proscrites. Toutefois peuvent être autorisées les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface de la terrasse devra constituer moins de 50% d'un pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage.

Débords de la couverture

Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

Souches

Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

2. Les façades :

Ouvertures

a) Les ouvertures doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

b) Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou plein, sans barre ni écharpe.

c) Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie).

Enduits

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone. Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frotassée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés. Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Couleurs

La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets ...) ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et doit être choisie parmi celles de la palette déposée en mairie. Les couleurs vives sont proscrites. Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets.

3. Clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles peuvent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des murs pleins, des murets enduits ou en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et surmontés d'un grillage végétalisé. Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les brises-vues de quelques types que ce soit sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

4. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques. Sont autorisées les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol. Par contre, les implantations en façade sont proscrites.

Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège, etc.). Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

ARTICLE UD 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE UD 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

ARTICLE UD 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

4. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (restanques, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique du Var doit être protégé et valorisé.

ARTICLE UD 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès piéton et automobile à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile et brancardage, accès véhicule de secours et de services), soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

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

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

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UD 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

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

ARTICLE UD 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

La zone UE correspond à une zone spécifiquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics (stade et plaine ludique).

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions liées aux exploitations agricoles, forestières, ou pastorales
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception des cas prévus à l'article UE2,
- Les constructions liées au commerce et aux activités de services
- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UE2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs, et les équipements légers d'hébergement
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.

2. Dans les zones soumises à un aléa d'inondabilité identifiées au document graphique du PLU :

2.1. Dans les zones d'aléa fort et très fort sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UE 2 sont interdites.

2.2. Dans les zones d'aléa modéré sont interdits :

- Toutes les constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes (crèches, écoles maternelles et primaires, maisons de retraite, hôpitaux et centre de soins, foyers d'habitation, etc...)
- La construction ou l'extension de tous les Établissements Recevant du Public (ERP) de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie
- Les parkings en sous-sol
- Les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants ou s'ils sont liés à des opérations autorisées
- Les changements de destination des bâtiments qui augmentent la vulnérabilité sur les biens ou les personnes.

- Les bâtiments utiles à la sécurité civile ou à la gestion de crise
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

2.3. Dans les zones d'aléa faible sont interdits :

- Toutes les constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes (crèches, écoles maternelles et primaires, maisons de retraite, hôpitaux et centre de soins, foyers d'habitation, etc...)
- La construction ou l'extension de tous les Établissements Recevant du Public (ERP) de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie
- Les sous-sols
- Les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants ou s'ils sont liés à des opérations autorisées
- Les changements de destination des bâtiments qui augmentent la vulnérabilité sur les biens ou les personnes.
- Les bâtiments utiles à la sécurité civile ou à la gestion de crise

3. Dans les zones soumises à un risque de mouvement de terrain identifiées au document graphique du PLU :

- Sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU, aucune nouvelle construction n'est autorisée.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans l'ensemble de la zone UE :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les logements liés et nécessaires à la gestion et au fonctionnement des activités admises dans la zone,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'un part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens,

2. Dans les zones soumises à un aléa d'inondabilité identifiées au document graphique du PLU :

2.1. Dans les zones d'aléa fort et très fort sont seuls autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens ou des activités existants notamment les aménagements internes, les traitements de façade et de réfection des toitures ;
- les travaux prévus en application de l'article L562-1 II 4° du code de l'environnement

- les travaux, aménagements, installations directement liés à l'entretien des cours d'eau ou ceux destinés à l'amélioration des conditions d'écoulement de la crue ;
- les travaux de création et de mise en place d'infrastructures et réseaux, d'utilité publique (eau, énergie, télécommunication, etc.), ainsi que leurs équipements, aux conditions :
 1. de ne pas aggraver les risques sur les biens et les personnes, et ne pas faire obstacle à l'écoulement de la crue,
 2. de prendre toutes les dispositions constructives permettant de supporter sans dommage structurel la crue de référence, et si possible de maintenir un fonctionnement normal lors de celle-ci.
- les travaux et installations sur les constructions existantes destinés à réduire les conséquences du risque inondation y compris avec changement de destination dès lors qu'ils s'accompagnent d'une réduction de la vulnérabilité (telle une réduction de la capacité d'accueil, la mise hors d'eau de certains planchers, etc.).
- Dans le cas particulier de surélévation de bâtiment, celle-ci sera possible sous les réserves et conditions suivantes :
 1. le plancher créé devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
 2. les pièces habitables ou les locaux d'activité existants situés sous la cote de crue de référence devront être délocalisés dans le niveau ainsi créé. Leur nouvelle destination devra être réservée à des locaux annexes, garages, celliers, stockage, etc, de manière à ce que les biens qui y seront entreposés présentent une vulnérabilité réduite face à la crue (stockage au-dessus de la cote de crue, déplacement facilité des biens en cas de crue, arrimage, matériaux et matériels insensibles à l'eau, etc.)
 3. être proportionné à la capacité d'accueil ou de personnel existante afin de servir de zone refuge en cas de crue ;
 4. ne pas augmenter le nombre de logements, ni induire à un accroissement de la population dans la zone exposée au risque ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ou d'activités limitées à 10 m² d'emprise au sol. Dans ce cas le plancher aménageable devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
- la reconstruction après démolition sauf si une crue en est la cause, sans augmentation de l'emprise au sol et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité notamment par la réalisation d'un 1er plancher bas aménageable dont la face supérieure soit au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- la restauration des bâtiments à valeur patrimoniale en raison du caractère historique ou architectural à condition qu'ils ne comportent pas de locaux de sommeil et que la commune soit abonnée à un système de prévision des crues et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) explicitant les mesures à prendre pour l'établissement en question;
- les cultures plein champ à condition de ne pas constituer de haie dense et continue ;
- les aires de jeux, les parcours de santé et les espaces de loisirs ne comprenant que des équipements légers, sous réserves :
 1. que la commune soit abonnée à un système de prévision de la météo et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) en cohérence avec le Plan Particulier de Mise en Sécurité de l'équipement s'il existe ;
 2. que la sécurité des personnes soit assurée (par exemple par fermeture des accès ou l'évacuation des personnes en cas d'alerte météo, etc.) ;
- les clôtures si elles assurent la transparence hydraulique
- Les piscines enterrées à condition d'être suffisamment fondées afin d'éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et de la mise en place d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

2.2. Dans les zones d'aléa faible ou modéré :

Les constructions susceptibles d'être édifiées dans ces zones devront respecter les conditions suivantes :

- la face supérieure du premier plancher habitable et / ou aménageable devra être située au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence. Des adaptations pourront être tolérées pour les planchers aménageables de locaux annexes d'habitations ou d'activités (stockages, garages, abris de jardin...) à l'exclusion des locaux de sommeil, pour des raisons de cohérence ou de continuité avec le bâti existant.
- les éléments entreposés vulnérables ou sensibles devront être situés au-dessus de la cote de crue de référence
- les constructions devront disposer de batardeaux et être en mesure d'obturer toutes les venues d'eau par des soupiraux
- les constructions devront disposer de clapet anti-retour ou tout autre système sur les réseaux d'évacuation des eaux
- les constructions devront disposer d'aérations situées au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence
- les constructions devront utiliser des matériaux insensibles à l'eau jusqu'à 1 mètre au-dessus de la cote de crue de référence
- l'armoire électrique, les prises de courant, les équipements électriques, et matériels sensibles à l'eau devront être disposés au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence. Un tableau divisionnaire de sécurité spécifique à la partie inondable sera installé et les gaines électriques suivront un chemin descendant.
- les constructions devront être bâties sur vide sanitaire ajouré, pour permettre le transit de l'eau (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement des eaux afin de limiter les phénomènes d'affouillements)
- la sécurité des personnes se trouvant à l'intérieur des établissements ou sur leurs parkings devra être assurée
- les installations et matériels nécessaires aux stockages de carburants ou de tout autre produit polluant devront être scellés et lestés afin de pouvoir résister à la crue de référence sans dommage ni risque d'embâcle. Leurs ouvertures (évent, remplissage, etc.) devront être situées au minimum à 0,50 m au-dessus de la cote de crue référence.
- Les piscines devront être conçues de manière à éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et disposer d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

2.3. Dans les zones d'aléa isolé :

Au sein de ces secteurs, le plancher le plus bas des constructions susceptibles d'être édifiées devra se trouver à un minimum de un mètre au-dessus du terrain naturel et le soubassement devra assurer une transparence hydraulique.

3. Dans les zones soumises à un risque de mouvement de terrain identifiées au document graphique du PLU :

- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes d'autorisations d'urbanisme comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, qu'elle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.

ARTICLE UE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE UE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

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

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum tout comme les murs de soutènement qui devront s'intégrer dans le paysage grâce à un traitement en pierre sèche à la manière des restanques traditionnelles ou à un enduit de couleur proche de la teinte naturelle de la pierre locale.

Dispositions particulières :

1. Clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles peuvent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des murs pleins, des murets enduits ou en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et surmontés d'un grillage végétalisé. Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les brises-vues de quelques types que ce soit sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

2. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques. Sont autorisées les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol. Par contre, les implantations en façade sont proscrites.

Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège, etc.). Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

ARTICLE UE 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

ARTICLE UE 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

ARTICLE UE 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès piéton et automobile à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile et brancardage, accès véhicule de secours et de services), soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

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

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

ARTICLE UE 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

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

ARTICLE UE 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Caractère de la zone :

La zone UT correspond à des espaces spécifiquement dévolus à l'hébergement touristique (camping des Tonneaux). L'emprise du camping étant presque intégralement située en zone inondable, l'augmentation de sa capacité d'accueil n'est pas autorisée.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UT 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble de la zone UT :

- Les constructions liées aux exploitations agricoles, forestières, ou pastorales
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception des cas prévus à l'article UT2
- Les constructions liées au commerce et aux activités de services à l'exception des cas prévus à l'article UT2
- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des cas prévus à l'article UT2
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UT2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.

2. Dans les zones soumises à un aléa d'inondabilité identifiées au document graphique du PLU :

2.1. Dans les zones d'aléa fort et très fort sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UT 2 sont interdites.

2.2. Dans les zones d'aléa modéré sont interdits :

- Toutes les constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes (crèches, écoles maternelles et primaires, maisons de retraite, hôpitaux et centre de soins, foyers d'habitation, etc...)
- La construction ou l'extension de tous les Établissements Recevant du Public (ERP) de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie
- Les parkings en sous-sol
- Les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants ou s'ils sont liés à des opérations autorisées
- Les changements de destination des bâtiments qui augmentent la vulnérabilité sur les biens ou les personnes.
- Les bâtiments utiles à la sécurité civile ou à la gestion de crise

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

ARTICLE UT 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition de s'inscrire dans une opération d'aménagement et sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage et à l'intérêt des lieux environnants et de ne pas augmenter la capacité d'accueil du camping, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) L'aménagement des terrains de camping
- b) Les habitations légères de loisirs et leurs équipements tels qu'auvents et terrasses, avec un minimum de 90 m² de terrain par emplacement
- c) Les résidences mobiles de loisirs et leurs équipements tels qu'auvents et terrasses, avec un minimum de 90 m² de terrain par emplacement
- d) Les caravanes et les tentes
- e) Les remises de jardins dans la limite de 2 m² et 1.80 m de hauteur
- f) Les constructions liées à l'exploitation du camping dans une limite de 600 m² de surface de plancher : bâtiments d'accueil, bureaux, salles d'activité, restaurants, sanitaires, locaux techniques, les logements destinés au personnel devant résider sur place, les espaces culturels, les commerces
- g) Les piscines, les terrains de sports et les jeux de plein air
- h) Les aires de stationnement
- i) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1. Dans les zones soumises à un aléa d'inondabilité identifiées au document graphique du PLU :

1.1. Dans les zones d'alea fort et très fort sont seuls autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens ou des activités existants notamment les aménagements internes, les traitements de façade et de réfection des toitures ;
- les travaux prévus en application de l'article L562-1 II 4° du code de l'environnement
- les travaux, aménagements, installations directement liés à l'entretien des cours d'eau ou ceux destinés à l'amélioration des conditions d'écoulement de la crue ;
- les travaux de création et de mise en place d'infrastructures et réseaux, d'utilité publique (eau, énergie, télécommunication, etc.), ainsi que leurs équipements, aux conditions :
 - 1. de ne pas aggraver les risques sur les biens et les personnes, et ne pas faire obstacle à l'écoulement de la crue,
 - 2. de prendre toutes les dispositions constructives permettant de supporter sans dommage structurel la crue de référence, et si possible de maintenir un fonctionnement normal lors de celle-ci.
- les travaux et installations sur les constructions existantes destinés à réduire les conséquences du risque inondation y compris avec changement de destination dès lors qu'ils s'accompagnent d'une réduction de la vulnérabilité (telle une réduction de la capacité d'accueil, la mise hors d'eau de certains planchers, etc.).
- Dans le cas particulier de surélévation de bâtiment, celle-ci sera possible sous les réserves et conditions suivantes :
 - 1. le plancher créé devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
 - 2. les pièces habitables ou les locaux d'activité existants situés sous la cote de crue de référence devront être délocalisés dans le niveau ainsi créé. Leur nouvelle destination devra être réservée à des locaux annexes, garages, celliers, stockage, etc, de manière à ce que les biens qui y seront entreposés présentent une vulnérabilité réduite face à la crue (stockage au-dessus de la cote de crue, déplacement facilité des biens en cas de crue, arrimage, matériaux et matériels insensibles à l'eau, etc.)

3. être proportionné à la capacité d'accueil ou de personnel existante afin de servir de zone refuge en cas de crue ;
 4. ne pas augmenter le nombre de logements, ni induire à un accroissement de la population dans la zone exposée au risque ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ou d'activités limitées à 10 m² d'emprise au sol. Dans ce cas le plancher aménageable devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
 - la reconstruction après démolition sauf si une crue en est la cause, sans augmentation de l'emprise au sol et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité notamment par la réalisation d'un 1er plancher bas aménageable dont la face supérieure soit au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
 - la restauration des bâtiments à valeur patrimoniale en raison du caractère historique ou architectural à condition qu'ils ne comportent pas de locaux de sommeil et que la commune soit abonnée à un système de prévision des crues et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) explicitant les mesures à prendre pour l'établissement en question;
 - les cultures plein champ à condition de ne pas constituer de haie dense et continue ;
 - les aires de jeux, les parcours de santé et les espaces de loisirs ne comprenant que des équipements légers, sous réserves :
 1. que la commune soit abonnée à un système de prévision de la météo et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) en cohérence avec le Plan Particulier de Mise en Sécurité de l'équipement s'il existe ;
 2. que la sécurité des personnes soit assurée (par exemple par fermeture des accès ou l'évacuation des personnes en cas d'alerte météo, etc.) ;
 - les clôtures si elles assurent la transparence hydraulique
 - Les piscines enterrées à condition d'être suffisamment fondées afin d'éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et de la mise en place d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

1.2. Dans les zones d'aléa faible ou modéré :

Les constructions susceptibles d'être édifiées dans ces zones devront respecter les conditions suivantes :

- la face supérieure du premier plancher habitable et / ou aménageable devra être située au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence. Des adaptations pourront être tolérées pour les planchers aménageables de locaux annexes d'habitations ou d'activités (stockages, garages, abris de jardin...) à l'exclusion des locaux de sommeil, pour des raisons de cohérence ou de continuité avec le bâti existant.
- les éléments entreposés vulnérables ou sensibles devront être situés au-dessus de la cote de crue de référence
- les constructions devront disposer de batardeaux et être en mesure d'obturer toutes les venues d'eau par des soupiraux
- les constructions devront disposer de clapet anti-retour ou tout autre système sur les réseaux d'évacuation des eaux
- les constructions devront disposer d'aérations situées au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence
- les constructions devront utiliser des matériaux insensibles à l'eau jusqu'à 1 mètre au-dessus de la cote de crue de référence
- l'armoire électrique, les prises de courant, les équipements électriques, et matériels sensibles à l'eau devront être disposés au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence. Un tableau divisionnaire de sécurité spécifique à la partie inondable sera installé et les gaines électriques suivront un chemin descendant.

- les constructions devront être bâties sur vide sanitaire ajouré, pour permettre le transit de l'eau (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement des eaux afin de limiter les phénomènes d'affouillements)
- la sécurité des personnes se trouvant à l'intérieur des établissements ou sur leurs parkings devra être assurée
- les installations et matériels nécessaires aux stockages de carburants ou de tout autre produit polluant devront être scellés et lestés afin de pouvoir résister à la crue de référence sans dommage ni risque d'embâcle. Leurs ouvertures (évent, remplissage, etc.) devront être situées au minimum à 0,50 m au-dessus de la cote de crue référence.
- Les piscines devront être conçues de manière à éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et disposer d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

ARTICLE UT 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UT 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction à usage d'habitation ou clôture doit respecter un recul de 5 m de l'axe des voies existantes ou à créer.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE UT 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou tout hébergement, mobile ou non, doit être implanté par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 5 m (distance mesurée depuis tout point de façade ou du pignon.).

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

Les délimitations des emplacements de camping ne sont pas des limites séparatives foncières. Les implantations sur les emplacements sont libres, sous réserve de respecter les reculs aux limites séparatives.

ARTICLE UT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UT 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UT 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des nouvelles constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE UT 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères. Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements d'intérêt collectif.

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume. La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 25 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum. Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 2 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire. Les accès au sous-sol ne peuvent être situés face à la pente.

MATERIAUX :

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...). Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, de bois etc ...). Les hébergements de loisirs (Habitations Légères de Loisirs et Résidences Mobiles de Loisirs) seront construits de préférence en bois et présenteront dans tous les cas un habillage extérieur en bois. Les terrasses des résidences mobiles de loisirs seront en bois. Les auvents, appentis, et pergolas sont autorisés à condition d'être traités en harmonie avec la construction ou l'hébergement qu'ils accompagnent.

TOITURES :

Pour les bâtiments non destinés à l'hébergement, les couvertures des pentes de toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons ocres, le noir est interdit, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides.

Pour les hébergements de loisirs, les toitures peuvent être réalisées en tuiles ou en shingle dans les tons ocres, en acier ou en zinc. Les couvertures seront non peintes. Les couvertures des terrasses, auvent et appentis seront traitées en harmonie avec la construction ou de l'hébergement qu'ils accompagnent.

Dans tous les cas, la mise en oeuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

Les couvertures en tôle sont interdites.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

Pour les bâtiments non destinés à l'hébergement, la couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie. La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade.

Pour les hébergements de loisirs, les façades resteront dans les tons naturels du bois et seront non peintes. Les bois colorés d'origine sont tolérés sous réserve d'une parfaite intégration au paysage.

TERRASSES ET AUVENTS :

Pour les hébergements de loisirs, les terrasses et auvents ne peuvent faire l'objet d'aucune fermeture

(hormis la façade de l'hébergement auquel ils sont accolés). Les terrasses peuvent être couvertes de dispositifs en toile à condition qu'ils soient rétractables. Aucune véranda ne peut être apposée à un hébergement de loisirs.

MURS DE CLOTURE :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et sur les limites séparatives sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie en bois ou d'un grillage. La hauteur des murs de clôture sur toute limite est limitée à 1,80 m pour les murs pleins et 2 m pour les clôtures à claire-voie. La hauteur est limitée à 1 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m. Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale. Les murettes traditionnelles existantes doivent être conservées.

ARTICLE UT 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE UT 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

ARTICLE UT 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UT 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

4. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (restanques, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique du Var doit être protégé et valorisé.

ARTICLE UT 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Des dispositions particulières pourront être retenues lorsque la nature du sous-sol ou l'application des dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles empêchent la construction de stationnements souterrains.

Stationnement des véhicules motorisés :

Il est exigé une place de stationnement par emplacement de camping, habitation légère de loisirs ou résidence mobile de loisirs. Cette place peut être matérialisée sur l'emplacement.

Surface des stationnements des vélos :

Non réglementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UT 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès piéton et automobile à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile et brancardage, accès véhicule de secours et de services), soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

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

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

ARTICLE UT 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Cet avis du SPANC est également requis pour les extensions de constructions existantes.

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.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

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

ARTICLE UT 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

La zone 1AU correspond à des secteurs à urbaniser dans le cadre de programmes d'aménagement d'ensemble et respectant les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Elle comporte deux secteurs spécifiques :

- un secteur 1AUa (OAP « Barrare »)
- un secteur 1AUb (OAP « Peyrouar / La Grave »)

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des zones 1AU sont interdites :

- Les constructions liées aux exploitations agricoles, forestières, ou pastorales
- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service
- Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 1AU 2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs, et les équipements légers d'hébergement
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.

Sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU, aucune nouvelle construction n'est autorisée.

Sur les secteurs présentant des risques inondation, sont interdits :

- Toutes les constructions dans les zones d'aléa fort et très fort
- Toutes les constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes (crèches, écoles maternelles et primaires, maisons de retraite, hôpitaux et centre de soins, foyers d'habitation, etc...)
- La construction ou l'extension de tous les Établissements Recevant du Public (ERP) de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégorie
- Les parkings en sous-sol
- Les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants ou s'ils sont liés à des opérations autorisées

- Les changements de destination des bâtiments qui augmentent la vulnérabilité sur les biens ou les personnes.
- Les bâtiments utiles à la sécurité civile ou à la gestion de crise
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone 1AUa et 1AUb, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisation du sol non interdites en 1AU 1 sont autorisées sous condition de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation des projets ou lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'un part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens.
- Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés à une utilisation de chauffage ou aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

Dans les secteurs soumis à un aléa d'inondabilité et à l'exception des zones d'aléa fort ou très fort où toutes les constructions sont interdites, les constructions devront respecter les prescriptions suivantes :

- la face supérieure du premier plancher habitable et / ou aménageable devra être située au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence. Des adaptations pourront être tolérées pour les planchers aménageables de locaux annexes d'habitations ou d'activités (stockages, garages, abris de jardin...) à l'exclusion des locaux de sommeil, pour des raisons de cohérence ou de continuité avec le bâti existant.
- les éléments entreposés vulnérables ou sensibles devront être situés au-dessus de la cote de crue de référence
- les constructions devront disposer de batardeaux et être en mesure d'obturer toutes les venues d'eau par des soupiraux
- les constructions devront disposer de clapet anti-retour ou tout autre système sur les réseaux d'évacuation des eaux
- les constructions devront disposer d'aérations situées au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence
- les constructions devront utiliser des matériaux insensibles à l'eau jusqu'à 1 mètre au-dessus de la cote de crue de référence
- l'armoire électrique, les prises de courant, les équipements électriques, et matériels sensibles à l'eau devront être disposés au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence. Un tableau divisionnaire de sécurité spécifique à la partie inondable sera installé et les gaines électriques suivront un chemin descendant.
- les constructions devront être bâties sur vide sanitaire ajouré, pour permettre le transit de l'eau (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement des eaux afin de limiter les phénomènes d'affouillements)
- les installations et matériels nécessaires aux stockages de carburants ou de tout autre produit polluant devront être scellés et lestés afin de pouvoir résister à la crue de référence sans dommage ni risque d'embâcle. Leurs ouvertures (évent, remplissage, etc.) devront être situées au minimum à 0,50 m au-dessus de la cote de crue référence.

- Les piscines devront être conçues de manière à éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et disposer d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°3 du présent dossier de PLU.

ARTICLE 1AU 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AU 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure (cf. croquis en annexe)

- a) Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- b) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les constructions devront respecter les principes de hauteur définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AU 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes et veiller à leur bonne insertion architecturale et urbaine.

Dispositions générales :

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

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum tout comme les murs de soutènement qui devront s'intégrer dans le paysage grâce à un traitement en pierre sèche à la manière des restanques traditionnelles ou à un enduit de couleur proche de la teinte naturelle de la pierre locale.

Dispositions particulières :

1. Les couvertures :

a) Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.

b) Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, de bâtiments isolés ou à l'angle de deux rues.

c) Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

Les éverites devront donc être recouvertes en totalité.

d) Les toitures-terrasses sont proscrites. Toutefois peuvent être autorisées les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface de la terrasse devra constituer moins de 50% d'un pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage.

Débords de la couverture

Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

Souches

Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

2. Les façades :

Ouvertures

a) Les ouvertures doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

b) Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou plein, sans barre ni

écharpe.

c) Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie).

Enduits

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone. Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frotassée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés. Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Couleurs

La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets ...) ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et doit être choisie parmi celles de la palette déposée en mairie. Les couleurs vives sont proscrites. Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets.

3. Clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles peuvent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des murs pleins, des murets enduits ou en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et surmontés d'un grillage végétalisé. Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les brises-vues de quelques types que ce soit sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

4. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques. Sont autorisées les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol. Par contre, les implantations en façade sont proscrites.

Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège, etc.). Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

ARTICLE 1AU 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

ARTICLE 1AU 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

4. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (restanques, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique du Var doit être protégé et valorisé.

ARTICLE 1AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Des dispositions particulières pourront être retenues lorsque la nature du sous-sol ou l'application des dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles empêchent la construction de stationnements souterrains.

Stationnement des véhicules motorisés :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat: 1 place par logement,
 - Pour les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher entamée, avec au minimum 2 places par logement, et 1 place réservée aux visiteurs pour 5 logements.

- Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire tel que les bureaux : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.

Exceptions :

Lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Surface des stationnements des vélos :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 5 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble : une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés : une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès piéton et automobile à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile et brancardage, accès véhicule de secours et de services), soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

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

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

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 1AU 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

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.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

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

ARTICLE 1AU 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone :

La zone 2AU correspond à des secteurs insuffisamment équipés et réservés à une urbanisation future.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement global qui sera étudié et défini au travers d'une procédure de modification du présent PLU. Cette procédure définira les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone, les dispositions réglementaires et les modalités opérationnelles de mise en œuvre, notamment les régimes de participations financières pour le financement des équipements publics.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU 15 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme :

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comporte un secteur Ae identifié au regard de considérations environnementales, un secteur Ar correspondant à des espaces de reconquête agricole potentielle et un secteur Ai correspondant à une zone de dépôt de matériaux en lien avec une activité économique située sur la commune voisine de Néoules.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble de la zone A :

- Toutes les constructions, aménagements et occupations ou utilisations du sol non liés à une activité agricole ou pastorale, à l'exception, de ceux visés à l'article A 2.
- Les installations de production d'énergie venant en substitution des espaces à vocation agricole
- En secteur Ae, Ar et Ai toute construction est interdite.

2. Dans les zones soumises à un aléa d'inondabilité identifiées au document graphique du PLU :

2.1. Dans les zones d'aléa modéré, fort ou très fort sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article A 2 sont interdites.

2.2. Dans les zones d'aléa faible sont interdits :

- Toutes les constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes (crèches, écoles maternelles et primaires, maisons de retraite, hôpitaux et centre de soins, foyers d'habitation, etc...)
- La construction ou l'extension de tous les Établissements Recevant du Public (ERP) de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégorie
- Les parkings en sous-sol
- Les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants ou s'ils sont liés à des opérations autorisées
- Les changements de destination des bâtiments qui augmentent la vulnérabilité sur les biens ou les personnes.
- Les bâtiments utiles à la sécurité civile ou à la gestion de crise
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

3. Dans les zones soumises à un risque de mouvement de terrain identifiées au document graphique du PLU :

- Sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU, aucune nouvelle construction n'est autorisée.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans l'ensemble de la zone A :

1 - L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :

- La construction initiale dispose déjà d'une surface de plancher de 50 m² minimum
- L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 200 m² de surface de plancher, extension comprise
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 60 m² d'emprise au sol (annexe préexistante + extension éventuelle), soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m
- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe.
- Pour toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre l'extension et la parcelle cultivée.

2 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, l'extension ou la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les bâtiments ou constructions qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 260 m² (extensions et annexes 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 étendre ou réhabiliter cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. Pour toute nouvelle construction ou toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre la construction (ou l'extension) et la parcelle cultivée.
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos,...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

3 - A condition que ces activités s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole comme support :

- 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 dans un rapport de proportionnalité et de cohérence avec la taille et l'activité de l'exploitation. Le principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

- L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, 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.
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- 4 - Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, d'intérêt collectif ou de services collectifs 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.**

2. Dans les zones soumises à un aléa d'inondabilité identifiées au document graphique du PLU :

2.1. Dans les zones d'aléa très fort sont seuls autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens ou des activités existants notamment les aménagements internes, les traitements de façade et de réfection des toitures ;
- les travaux prévus en application de l'article L562-1 II 4° du code de l'environnement
- les travaux, aménagements, installations directement liés à l'entretien des cours d'eau ou ceux destinés à l'amélioration des conditions d'écoulement de la crue ;
- les travaux de création et de mise en place d'infrastructures et réseaux, d'utilité publique (eau, énergie, télécommunication, etc.), ainsi que leurs équipements, aux conditions :
 1. de ne pas aggraver les risques sur les biens et les personnes, et ne pas faire obstacle à l'écoulement de la crue,
 2. de prendre toutes les dispositions constructives permettant de supporter sans dommage structurel la crue de référence, et si possible de maintenir un fonctionnement normal lors de celle-ci.
- les travaux et installations sur les constructions existantes destinés à réduire les conséquences du risque inondation y compris avec changement de destination dès lors qu'ils s'accompagnent d'une réduction de la vulnérabilité (telle une réduction de la capacité d'accueil, la mise hors d'eau de certains planchers, etc.).
- Dans le cas particulier de surélévation de bâtiment, celle-ci sera possible sous les réserves et conditions suivantes :
 1. le plancher créé devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
 2. les pièces habitables ou les locaux d'activité existants situés sous la cote de crue de référence devront être délocalisés dans le niveau ainsi créé. Leur nouvelle destination devra être réservée à des locaux annexes, garages, celliers, stockage, etc, de manière à ce que les biens qui y seront entreposés présentent une vulnérabilité réduite face à la crue (stockage au-dessus de la cote de crue, déplacement facilité des biens en cas de crue, arrimage, matériaux et matériels insensibles à l'eau, etc.)

3. être proportionné à la capacité d'accueil ou de personnel existante afin de servir de zone refuge en cas de crue ;
 4. ne pas augmenter le nombre de logements, ni induire à un accroissement de la population dans la zone exposée au risque ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ou d'activités limitées à 10 m² d'emprise au sol. Dans ce cas le plancher aménageable devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
 - la reconstruction après démolition sauf si une crue en est la cause, sans augmentation de l'emprise au sol et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité notamment par la réalisation d'un 1er plancher bas aménageable dont la face supérieure soit au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
 - la restauration des bâtiments à valeur patrimoniale en raison du caractère historique ou architectural à condition qu'ils ne comportent pas de locaux de sommeil et que la commune soit abonnée à un système de prévision des crues et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) explicitant les mesures à prendre pour l'établissement en question;
 - les cultures plein champ à condition de ne pas constituer de haie dense et continue ;
 - les aires de jeux, les parcours de santé et les espaces de loisirs ne comprenant que des équipements légers, sous réserves :
 1. que la commune soit abonnée à un système de prévision de la météo et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) en cohérence avec le Plan Particulier de Mise en Sécurité de l'équipement s'il existe ;
 2. que la sécurité des personnes soit assurée (par exemple par fermeture des accès ou l'évacuation des personnes en cas d'alerte météo, etc.) ;
 - les clôtures si elles assurent la transparence hydraulique
 - Les piscines enterrées à condition d'être suffisamment fondées afin d'éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et de la mise en place d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

2.2. Dans les zones d'aléa fort sont seuls autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens ou des activités existants notamment les aménagements internes, les traitements de façade et de réfection des toitures ;
- les travaux prévus en application de l'article L562-1 II 4° du code de l'environnement
- les travaux, aménagements, installations directement liés à l'entretien des cours d'eau ou ceux destinés à l'amélioration des conditions d'écoulement de la crue ;
- les travaux de création et de mise en place d'infrastructures et réseaux, d'utilité publique (eau, énergie, télécommunication, etc.), ainsi que leurs équipements, aux conditions :
 1. de ne pas aggraver les risques sur les biens et les personnes, et ne pas faire obstacle à l'écoulement de la crue,
 2. de prendre toutes les dispositions constructives permettant de supporter sans dommage structurel la crue de référence, et si possible de maintenir un fonctionnement normal lors de celle-ci.
- les travaux et installations sur les constructions existantes destinés à réduire les conséquences du risque inondation y compris avec changement de destination dès lors qu'ils s'accompagnent d'une réduction de la vulnérabilité (telle une réduction de la capacité d'accueil, la mise hors d'eau de certains planchers, etc.).
- Dans le cas particulier de surélévation de bâtiment, celle-ci sera possible sous les réserves et conditions suivantes :
 1. le plancher créé devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
 2. les pièces habitables ou les locaux d'activité existants situés sous la cote de crue de référence devront être délocalisés dans le niveau ainsi créé. Leur nouvelle destination devra être réservée

à des locaux annexes, garages, celliers, stockage, etc, de manière à ce que les biens qui y seront entreposés présentent une vulnérabilité réduite face à la crue (stockage au-dessus de la cote de crue, déplacement facilité des biens en cas de crue, arrimage, matériaux et matériels insensibles à l'eau, etc.)

3. être proportionné à la capacité d'accueil ou de personnel existante afin de servir de zone refuge en cas de crue ;

4. ne pas augmenter le nombre de logements, ni induire à un accroissement de la population dans la zone exposée au risque ;

- l'extension des bâtiments d'habitation ou d'activités limitées à 10 m² d'emprise au sol. Dans ce cas le plancher aménageable devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
- la reconstruction après démolition sauf si une crue en est la cause, sans augmentation de l'emprise au sol et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité notamment par la réalisation d'un 1er plancher bas aménageable dont la face supérieure soit au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- la restauration des bâtiments à valeur patrimoniale en raison du caractère historique ou architectural à condition qu'ils ne comportent pas de locaux de sommeil et que la commune soit abonnée à un système de prévision des crues et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) explicitant les mesures à prendre pour l'établissement en question ;
- les cultures plein champ à condition de ne pas constituer de haie dense et continue ;
- les aires de jeux, les parcours de santé et les espaces de loisirs ne comprenant que des équipements légers, sous réserves :
 1. que la commune soit abonnée à un système de prévision de la météo et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) en cohérence avec le Plan Particulier de Mise en Sécurité de l'équipement s'il existe ;
 2. que la sécurité des personnes soit assurée (par exemple par fermeture des accès ou l'évacuation des personnes en cas d'alerte météo, etc.) ;
- les clôtures si elles assurent la transparence hydraulique
- Les piscines enterrées à condition d'être suffisamment fondées afin d'éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et de la mise en place d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- les extensions d'habitations liées à des exploitations agricoles avec un maximum de 50 m² d'emprise au sol créée, sous réserve que la face supérieure du plancher créé soit au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- les cultures annuelles et pacages et la replantation (dans le sens d'écoulement des eaux) de cultures permanentes, et de plantation de cultures permanentes herbacées ;
- les plantations dont la densité ne constitue pas un obstacle à l'écoulement des eaux, à l'exclusion des essences d'arbres caractérisées par la fragilité de leur enracinement ou de leur tronc, ou par des ramifications présentant des risques d'embâcle.
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues ;
- les citernes à conditions d'être scellées, lestées et que toutes les ouvertures (évent, remplissage) soient situées au minimum à + 0,50 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
- les abris de jardins, les constructions ou installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier limitées à 10 m² d'emprise au sol et à condition :
 1. d'être solidement arrimés au sol afin de ne pas créer d'embâcles en cas de crue,
 2. que les matériaux ou produits stockés n'entraînent pas d'aggravation de la vulnérabilité sur les biens (matériaux ou produits insensibles à l'eau, ou stockage au-dessus de la cote de crue, arrimage, etc.).
- les travaux et installations techniques nécessaires à l'activité agricole sans création de surface de plancher ou les hangars ouverts ou les auvents sur pilotis dont l'emprise au sol est limitée à 50 m², si ces derniers justifient de l'impossibilité d'être réalisés dans un secteur non inondable, et

sous réserve de ne pas gêner l'écoulement de la crue et de garantir l'absence de risque de pollution ;

- les serres plastiques sur arceaux sans exhaussement du terrain naturel à condition que :
 1. leur orientation soit réalisée dans le sens du courant ;
 2. les pignons disposent d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe à 0,40 m au-dessus de la cote de référence.

Lorsque la hauteur d'eau est inférieure à 1 m :

- les serres multi-chapelles plastiques sans exhaussement du terrain naturel à condition que :
 1. l'ensemble des parois latérales dispose d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe à 0,40 m au-dessus de la cote de référence afin de garantir la stabilité de la construction. Un dispositif automatique secouru est recommandé ;
 2. l'ensemble des équipements qui pourraient être endommagés par une crue (système de chauffage, d'éclairage, d'arrosage,...) soient situés au minimum 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence;
- la construction de locaux techniques liés au fonctionnement des serres sous réserve que le plancher soit situé au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de référence
- La création de hangars et locaux fonctionnels, y compris hangars ouverts ou auvents sur pilotis nécessaires aux besoins fonctionnels des exploitations, sous réserve que :
 1. l'emprise au sol totale des constructions soit limitée à 5 % de la superficie de l'unité foncière ;
 2. le plancher éventuellement créé soit situé à + 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
 3. il n'y ait pas de terrains à avantage équivalent moins exposés au risque inondation sur l'ensemble de l'exploitation agricole ;
 4. le stockage de produits ou matériels sensibles ou polluants et présentant une grande vulnérabilité face à la crue soit réalisé au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;

2.3. Dans les zones d'aléa modéré sont seuls autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens ou des activités existants notamment les aménagements internes, les traitements de façade et de réfection des toitures ;
- les travaux prévus en application de l'article L562-1 II 4° du code de l'environnement
- les travaux, aménagements, installations directement liés à l'entretien des cours d'eau ou ceux destinés à l'amélioration des conditions d'écoulement de la crue ;
- les travaux de création et de mise en place d'infrastructures et réseaux, d'utilité publique (eau, énergie, télécommunication, etc.), ainsi que leurs équipements, aux conditions :
 1. de ne pas aggraver les risques sur les biens et les personnes, et ne pas faire obstacle à l'écoulement de la crue,
 2. de prendre toutes les dispositions constructives permettant de supporter sans dommage structurel la crue de référence, et si possible de maintenir un fonctionnement normal lors de celle-ci.
- les travaux et installations sur les constructions existantes destinés à réduire les conséquences du risque inondation y compris avec changement de destination dès lors qu'ils s'accompagnent d'une réduction de la vulnérabilité (telle une réduction de la capacité d'accueil, la mise hors d'eau de certains planchers, etc.).
- Dans le cas particulier de surélévation de bâtiment, celle-ci sera possible sous les réserves et conditions suivantes :
 1. le plancher créé devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
 2. les pièces habitables ou les locaux d'activité existants situés sous la cote de crue de référence devront être délocalisés dans le niveau ainsi créé. Leur nouvelle destination devra être réservée

à des locaux annexes, garages, celliers, stockage, etc, de manière à ce que les biens qui y seront entreposés présentent une vulnérabilité réduite face à la crue (stockage au-dessus de la cote de crue, déplacement facilité des biens en cas de crue, arrimage, matériaux et matériels insensibles à l'eau, etc.)

3. être proportionné à la capacité d'accueil ou de personnel existante afin de servir de zone refuge en cas de crue ;

4. ne pas augmenter le nombre de logements, ni induire à un accroissement de la population dans la zone exposée au risque ;

- l'extension des bâtiments d'habitation ou d'activités limitées à 10 m² d'emprise au sol. Dans ce cas le plancher aménageable devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
- la reconstruction après démolition sauf si une crue en est la cause, sans augmentation de l'emprise au sol et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité notamment par la réalisation d'un 1er plancher bas aménageable dont la face supérieure soit au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- la restauration des bâtiments à valeur patrimoniale en raison du caractère historique ou architectural à condition qu'ils ne comportent pas de locaux de sommeil et que la commune soit abonnée à un système de prévision des crues et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) explicitant les mesures à prendre pour l'établissement en question ;
- les cultures plein champ à condition de ne pas constituer de haie dense et continue ;
- les aires de jeux, les parcours de santé et les espaces de loisirs ne comprenant que des équipements légers, sous réserves :
 1. que la commune soit abonnée à un système de prévision de la météo et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) en cohérence avec le Plan Particulier de Mise en Sécurité de l'équipement s'il existe ;
 2. que la sécurité des personnes soit assurée (par exemple par fermeture des accès ou l'évacuation des personnes en cas d'alerte météo, etc.) ;
- les clôtures si elles assurent la transparence hydraulique
- Les piscines enterrées à condition d'être suffisamment fondées afin d'éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et de la mise en place d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- les extensions d'habitations liées à des exploitations agricoles avec un maximum de 50 m² d'emprise au sol créée, sous réserve que la face supérieure du plancher créé soit au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- les cultures annuelles et pacages et la replantation (dans le sens d'écoulement des eaux) de cultures permanentes, et de plantation de cultures permanentes herbacées ;
- les plantations dont la densité ne constitue pas un obstacle à l'écoulement des eaux, à l'exclusion des essences d'arbres caractérisées par la fragilité de leur enracinement ou de leur tronc, ou par des ramifications présentant des risques d'embâcle.
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues ;
- les citernes à conditions d'être scellées, lestées et que toutes les ouvertures (évent, remplissage) soient situées au minimum à + 0,50 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
- les abris de jardins, les constructions ou installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier limitées à 10 m² d'emprise au sol et à condition :
 1. d'être solidement arrimés au sol afin de ne pas créer d'embâcles en cas de crue,
 2. que les matériaux ou produits stockés n'entraînent pas d'aggravation de la vulnérabilité sur les biens (matériaux ou produits insensibles à l'eau, ou stockage au-dessus de la cote de crue, arrimage, etc.).
- les travaux et installations techniques nécessaires à l'activité agricole sans création de surface de plancher ou les hangars ouverts ou les auvents sur pilotis dont l'emprise au sol est limitée à 50 m², si ces derniers justifient de l'impossibilité d'être réalisés dans un secteur non inondable, et

- sous réserve de ne pas gêner l'écoulement de la crue et de garantir l'absence de risque de pollution ;
- les serres plastiques sur arceaux sans exhaussement du terrain naturel à condition que :
 1. leur orientation soit réalisée dans le sens du courant ;
 2. les pignons disposent d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe à 0,40 m au-dessus de la cote de référence.
 - la construction de bâtiment d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole sous réserve que :
 1. la superficie de l'unité foncière soit d'au moins 2,5 hectares ;
 2. une seule habitation ne soit possible sur une unité foncière. En cas de division ultérieure, les droits à construire s'apprécieront sur l'ensemble de l'unité foncière d'origine
 3. l'emprise au sol totale des constructions soit limitée à 5 % de la superficie de l'unité foncière ;
 4. le premier plancher bas soit situé à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
 5. il n'y ait pas de terrains à avantage équivalent moins exposés au risque inondation sur l'ensemble de l'exploitation agricole ;
 - l'extension de bâtiments d'activités, à l'exclusion des installations classées pour la protection de l'environnement, et limitée à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant sous réserve que :
 1. cette extension contribue à la réduction de la vulnérabilité ;
 2. l'emprise au sol totale n'excède pas 5 % de la superficie de l'unité foncière.
 3. soient exclus les ERP de la 1^{re} à la 4^{ème} catégorie.
 - les aires de sport ne comprenant que des équipements légers, sous réserves :
 1. que la commune soit abonnée à un système de prévision de la météo et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) en cohérence avec le Plan de Mise en Sécurité de l'équipement ;
 2. que la sécurité des personnes soit assurée (par exemple par fermeture des accès ou l'évacuation des personnes en cas d'alerte météo, etc.) ;
 - Les aires de stationnement temporaires strictement liées aux aires de jeux, aires de sport, espaces de loisirs ou à des activités publiques existantes, à condition que :
 1. il n'y ait pas d'alternative d'implantation sur un terrain moins vulnérable au regard du risque inondation ;
 2. la commune soit abonnée à un système de prévision de la météo et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde explicitant les mesures à prendre pour le parking en cas d'alerte.

Lorsque la hauteur d'eau est inférieure à 1 m :

- les serres multi-chapelles plastiques sans exhaussement du terrain naturel à condition que :
 1. l'ensemble des parois latérales dispose d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe à 0,40 m au-dessus de la cote de référence afin de garantir la stabilité de la construction. Un dispositif automatique secouru est recommandé ;
 2. l'ensemble des équipements qui pourraient être endommagés par une crue (système de chauffage, d'éclairage, d'arrosage,...) soient situés au minimum 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence;
- la construction de locaux techniques liés au fonctionnement des serres sous réserve que le plancher soit situé au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de référence
- La création de hangars et locaux fonctionnels, y compris hangars ouverts ou auvents sur pilotis nécessaires aux besoins fonctionnels des exploitations, sous réserve que :
 1. l'emprise au sol totale des constructions soit limitée à 5 % de la superficie de l'unité foncière ;
 2. le plancher éventuellement créé soit situé à + 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
 3. il n'y ait pas de terrains à avantage équivalent moins exposés au risque inondation sur l'ensemble de l'exploitation agricole ;
 4. le stockage de produits ou matériels sensibles ou polluants et présentant une grande vulnérabilité face à la crue soit réalisé au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;

2.4. Dans les zones d'aléa faible :

Les constructions susceptibles d'être édifiées dans ces zones devront respecter les conditions suivantes :

- la face supérieure du premier plancher habitable et / ou aménageable devra être située au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence. Des adaptations pourront être tolérées pour les planchers aménageables de locaux annexes d'habitations ou d'activités (stockages, garages, abris de jardin...) à l'exclusion des locaux de sommeil, pour des raisons de cohérence ou de continuité avec le bâti existant.
- les éléments entreposés vulnérables ou sensibles devront être situés au-dessus de la cote de crue de référence
- les constructions devront disposer de batardeaux et être en mesure d'obturer toutes les venues d'eau par des soupiraux
- les constructions devront disposer de clapet anti-retour ou tout autre système sur les réseaux d'évacuation des eaux
- les constructions devront disposer d'aérations situées au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence
- les constructions devront utiliser des matériaux insensibles à l'eau jusqu'à 1 mètre au-dessus de la cote de crue de référence
- l'armoire électrique, les prises de courant, les équipements électriques, et matériels sensibles à l'eau devront être disposés au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence. Un tableau divisionnaire de sécurité spécifique à la partie inondable sera installé et les gaines électriques suivront un chemin descendant.
- les constructions devront être bâties sur vide sanitaire ajouré, pour permettre le transit de l'eau (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement des eaux afin de limiter les phénomènes d'affouillements)
- les installations et matériels nécessaires aux stockages de carburants ou de tout autre produit polluant devront être scellés et lestés afin de pouvoir résister à la crue de référence sans dommage ni risque d'embâcle. Leurs ouvertures (évent, remplissage, etc.) devront être situées au minimum à 0,50 m au-dessus de la cote de crue référence.
- Les piscines devront être conçues de manière à éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et disposer d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

2.5. Dans les zones d'aléa isolé :

Au sein de ces secteurs, le plancher le plus bas des constructions susceptibles d'être édifiées devra se trouver à un minimum de un mètre au-dessus du terrain naturel et le soubassement devra assurer une transparence hydraulique.

3. Dans les zones soumises à un risque de mouvement de terrain identifiées au document graphique du PLU :

- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes d'autorisations d'urbanisme comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, qu'elle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.

4. Dans la zone Ai sont seuls autorisés les dépôts de matériaux non polluants en lien avec l'activité économique présente sur la commune voisine de Néoules

ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

ARTICLE A 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf en cas de marge de recul ou d'alignement porté au plan, toute construction à usage d'habitation ou clôture doit respecter un recul de :

- 25 m de l'axe de la RD 554

- 8 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer.

Le recul par rapport à l'axe de la RD 554 est fixé à 15 m pour les autres typologies de constructions et pour les annexes aux constructions d'habitation.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE A 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes doivent être conformes aux principes d'implantations définies à l'article A2.

ARTICLE A 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les annexes aux constructions à destination d'habitation sont limitées à 60 m² d'emprise au sol.

Non réglementé pour les autres constructions.

ARTICLE A 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure :

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

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

2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 m.

Dispositions particulières :

Un dépassement peut être autorisé pour les constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services collectifs ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du PLU.

Dans les zones d'aléa d'inondabilité, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m.

ARTICLE A9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de services collectifs dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes et veiller à leur bonne insertion architecturale et urbaine.

1 - Dispositions générales :

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

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum tout comme les murs de soutènement qui devront s'intégrer dans le paysage grâce à un traitement en pierre sèche à la manière des restanques traditionnelles ou à un enduit de couleur proche de la teinte naturelle de la pierre locale.

Les zones de stockage liées à l'exploitation agricole seront situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

Les nouveaux bâtiments à édifier feront l'objet d'un projet architectural alliant utilisation de matériaux performants modernes et respect des caractéristiques du site. Les couleurs vives ou réfléchissantes seront à éviter. Le choix de la couleur de façades devra tenir compte du contexte paysager. L'implantation des constructions neuves, piscines incluses, devra prendre en compte la préservation de l'héritage paysager, notamment des restanques.

2 - Constructions et installations techniques :

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les dépôts et les citernes de combustible doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

3 - Pour les constructions à destination d'habitation

L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain, les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Les enrochements cyclopéens sont interdits.

Pour les façades : Les imitations de matériaux ne pourront être mise en œuvre que si elles sont spécialement étudiées pour en tirer un effet valorisant dans la composition architecturale.

4 - Clôtures et portails :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles peuvent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des murs pleins, des murets enduits ou en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et surmontés d'un grillage végétalisé. Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les brises-vues de quelques types que ce soit sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

5 - Eléments techniques :

L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains et naturels :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;
- les climatiseurs et paraboles sont de préférence installés sur une façade secondaire et doivent être habillés de caches, en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE A 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Un inventaire du patrimoine réalisé en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme a été réalisé et est annexé au présent règlement.

Les prescriptions réglementaires applicables à ces éléments de patrimoine sont les suivantes :

1/ Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

2/ Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).

- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,

- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,

- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.

- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.

- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.

- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent

à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).

- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.

- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.

- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

ARTICLE A 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

4. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (restanques, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique du Var doit être protégé et valorisé.

ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas, les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et installations.

- Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
- Pour l'accueil des campeurs autorisé dans l'article A2 : 1 place de stationnement par emplacement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès piéton et automobile à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile et brancardage, accès véhicule de secours et de services), soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

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

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

ARTICLE A 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur, lorsqu'il existe.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.

Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Cet avis du SPANC est également requis pour les extensions de constructions existantes.

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.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

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

ARTICLE A 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N correspond aux secteurs de la commune à dominante naturelle.

En application des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, y sont identifiés sept secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- un **secteur Na** correspondant au monastère de la Chartreuse de Montrieux sur le site de Montrieux le Jeune
- un **secteur Nla** correspondant à un secteur réservé aux activités sportives et de loisirs de plein air
- un **secteur Nlc** correspondant au Domaine de Montrieux-le-Vieux. Ce domaine fait l'objet d'un projet de revalorisation encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique
- un **secteur Nld** correspondant au secteur touristique de Pachoquin et Gavaudan
- un **secteur Npv** correspondant aux parcs photovoltaïques existants ou en projets

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble de la zone N :

1. Toutes les constructions, aménagements et occupations ou utilisations du sol à l'exception, des cas visés à l'article N 2.
2. Les installations de production d'énergie venant en substitution des espaces à vocation naturelle

2. Dans les zones soumises à un aléa d'inondabilité identifiées au document graphique du PLU :

2.1. Dans les zones d'aléa modéré, fort ou très fort sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article N 2 sont interdites.

2.2. Dans les zones d'aléa faible sont interdits :

- Toutes les constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes (crèches, écoles maternelles et primaires, maisons de retraite, hôpitaux et centre de soins, foyers d'habitation, etc...)
- La construction ou l'extension de tous les Établissements Recevant du Public (ERP) de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégorie
- Les parkings en sous-sol
- Les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants ou s'ils sont liés à des opérations autorisées
- Les changements de destination des bâtiments qui augmentent la vulnérabilité sur les biens ou les personnes.

- Les bâtiments utiles à la sécurité civile ou à la gestion de crise
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

3. Dans les zones soumises à un risque de mouvement de terrain identifiées au document graphique du PLU :

- Sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU, aucune nouvelle construction n'est autorisée.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans l'ensemble de la zone N :

A condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- Les installations et aménagements destinés à l'accueil et à la gestion du public en milieu naturel
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation pastorale et forestière à l'exclusion des constructions à destination d'habitation et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :

- La construction initiale dispose déjà d'une surface de plancher de 50 m² minimum
- L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher, extension comprise
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 60 m² d'emprise au sol (annexe préexistante + extension éventuelle), soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m
- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe.
- Pour toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre l'extension et la parcelle cultivée.

2. Dans les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

Dans le secteur Na sont autorisées les constructions nécessaires au fonctionnement du monastère de la Chartreuse de Montrieux.

Dans le secteur Nla sont autorisés les aménagements légers (cheminements piétonniers, cyclables, sentes équestres, abris pour animaux ou confinement des personnes, balisage de sentiers, courses

d'orientation, tir à l'arc....) à condition que leur localisation et leur aspect ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans le secteur Nlc sont autorisées les constructions à destination de logement, d'hébergement, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services accueillant une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de bureau et de centre de congrès, d'exploitation agricole et forestière, à la condition d'être aménagées dans les constructions existantes et, pour les extensions et nouvelles constructions autorisées par l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation, de respecter les principes d'aménagement définis par cette dernière.

Dans le secteur Nld sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes à destination d'hébergement et de restauration, à la condition d'être limitées à 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU
- les piscines, les terrains de sports et les jeux de plein air
- les aires de stationnement
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Npv sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

En fin d'exploitation, le démantèlement des installations doit permettre de restituer au site ses caractéristiques naturelles afin de le reclasser en zone à vocation naturelle N. Une étude de potentialité agronomique sera réalisée après l'exploitation afin de déterminer la reconversion des terrains en site pastoral ou un retour à l'état boisé.

3. Dans les zones soumises à un aléa d'inondabilité identifiées au document graphique du PLU :

4.1. Dans les zones d'aléa très fort sont seuls autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens ou des activités existants notamment les aménagements internes, les traitements de façade et de réfection des toitures ;
- les travaux prévus en application de l'article L562-1 II 4° du code de l'environnement
- les travaux, aménagements, installations directement liés à l'entretien des cours d'eau ou ceux destinés à l'amélioration des conditions d'écoulement de la crue ;
- les travaux de création et de mise en place d'infrastructures et réseaux, d'utilité publique (eau, énergie, télécommunication, etc.), ainsi que leurs équipements, aux conditions :
 1. de ne pas aggraver les risques sur les biens et les personnes, et ne pas faire obstacle à l'écoulement de la crue,
 2. de prendre toutes les dispositions constructives permettant de supporter sans dommage structurel la crue de référence, et si possible de maintenir un fonctionnement normal lors de celle-ci.
- les travaux et installations sur les constructions existantes destinés à réduire les conséquences du risque inondation y compris avec changement de destination dès lors qu'ils s'accompagnent d'une réduction de la vulnérabilité (telle une réduction de la capacité d'accueil, la mise hors d'eau de certains planchers, etc.).
- Dans le cas particulier de surélévation de bâtiment, celle-ci sera possible sous les réserves et conditions suivantes :

1. le plancher créé devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
 2. les pièces habitables ou les locaux d'activité existants situés sous la cote de crue de référence devront être délocalisés dans le niveau ainsi créé. Leur nouvelle destination devra être réservée à des locaux annexes, garages, celliers, stockage, etc, de manière à ce que les biens qui y seront entreposés présentent une vulnérabilité réduite face à la crue (stockage au-dessus de la cote de crue, déplacement facilité des biens en cas de crue, arrimage, matériaux et matériels insensibles à l'eau, etc.)
 3. être proportionné à la capacité d'accueil ou de personnel existante afin de servir de zone refuge en cas de crue ;
 4. ne pas augmenter le nombre de logements, ni induire à un accroissement de la population dans la zone exposée au risque ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ou d'activités limitées à 10 m² d'emprise au sol. Dans ce cas le plancher aménageable devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
 - la reconstruction après démolition sauf si une crue en est la cause, sans augmentation de l'emprise au sol et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité notamment par la réalisation d'un 1er plancher bas aménageable dont la face supérieure soit au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
 - la restauration des bâtiments à valeur patrimoniale en raison du caractère historique ou architectural à condition qu'ils ne comportent pas de locaux de sommeil et que la commune soit abonnée à un système de prévision des crues et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) explicitant les mesures à prendre pour l'établissement en question;
 - les cultures plein champ à condition de ne pas constituer de haie dense et continue ;
 - les aires de jeux, les parcours de santé et les espaces de loisirs ne comprenant que des équipements légers, sous réserves :
 1. que la commune soit abonnée à un système de prévision de la météo et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) en cohérence avec le Plan Particulier de Mise en Sécurité de l'équipement s'il existe ;
 2. que la sécurité des personnes soit assurée (par exemple par fermeture des accès ou l'évacuation des personnes en cas d'alerte météo, etc.) ;
 - les clôtures si elles assurent la transparence hydraulique
 - Les piscines enterrées à condition d'être suffisamment fondées afin d'éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et de la mise en place d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

4.2. Dans les zones d'aléa fort sont seuls autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens ou des activités existants notamment les aménagements internes, les traitements de façade et de réfection des toitures ;
- les travaux prévus en application de l'article L562-1 II 4° du code de l'environnement
- les travaux, aménagements, installations directement liés à l'entretien des cours d'eau ou ceux destinés à l'amélioration des conditions d'écoulement de la crue ;
- les travaux de création et de mise en place d'infrastructures et réseaux, d'utilité publique (eau, énergie, télécommunication, etc.), ainsi que leurs équipements, aux conditions :
 1. de ne pas aggraver les risques sur les biens et les personnes, et ne pas faire obstacle à l'écoulement de la crue,
 2. de prendre toutes les dispositions constructives permettant de supporter sans dommage structurel la crue de référence, et si possible de maintenir un fonctionnement normal lors de celle-ci.
- les travaux et installations sur les constructions existantes destinés à réduire les conséquences du risque inondation y compris avec changement de destination dès lors qu'ils s'accompagnent

d'une réduction de la vulnérabilité (telle une réduction de la capacité d'accueil, la mise hors d'eau de certains planchers, etc.).

- Dans le cas particulier de surélévation de bâtiment, celle-ci sera possible sous les réserves et conditions suivantes :
 1. le plancher créé devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
 2. les pièces habitables ou les locaux d'activité existants situés sous la cote de crue de référence devront être délocalisés dans le niveau ainsi créé. Leur nouvelle destination devra être réservée à des locaux annexes, garages, celliers, stockage, etc, de manière à ce que les biens qui y seront entreposés présentent une vulnérabilité réduite face à la crue (stockage au-dessus de la cote de crue, déplacement facilité des biens en cas de crue, arrimage, matériaux et matériels insensibles à l'eau, etc.)
 3. être proportionné à la capacité d'accueil ou de personnel existante afin de servir de zone refuge en cas de crue ;
 4. ne pas augmenter le nombre de logements, ni induire à un accroissement de la population dans la zone exposée au risque ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ou d'activités limitées à 10 m² d'emprise au sol. Dans ce cas le plancher aménageable devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
- la reconstruction après démolition sauf si une crue en est la cause, sans augmentation de l'emprise au sol et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité notamment par la réalisation d'un 1er plancher bas aménageable dont la face supérieure soit au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- la restauration des bâtiments à valeur patrimoniale en raison du caractère historique ou architectural à condition qu'ils ne comportent pas de locaux de sommeil et que la commune soit abonnée à un système de prévision des crues et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) explicitant les mesures à prendre pour l'établissement en question;
- les cultures plein champ à condition de ne pas constituer de haie dense et continue ;
- les aires de jeux, les parcours de santé et les espaces de loisirs ne comprenant que des équipements légers, sous réserves :
 1. que la commune soit abonnée à un système de prévision de la météo et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) en cohérence avec le Plan Particulier de Mise en Sécurité de l'équipement s'il existe ;
 2. que la sécurité des personnes soit assurée (par exemple par fermeture des accès ou l'évacuation des personnes en cas d'alerte météo, etc.) ;
- les clôtures si elles assurent la transparence hydraulique
- Les piscines enterrées à condition d'être suffisamment fondées afin d'éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et de la mise en place d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- les extensions d'habitations liées à des exploitations agricoles avec un maximum de 50 m² d'emprise au sol créée, sous réserve que la face supérieure du plancher créé soit au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- les cultures annuelles et pacages et la replantation (dans le sens d'écoulement des eaux) de cultures permanentes, et de plantation de cultures permanentes herbacées ;
- les plantations dont la densité ne constitue pas un obstacle à l'écoulement des eaux, à l'exclusion des essences d'arbres caractérisées par la fragilité de leur enracinement ou de leur tronc, ou par des ramifications présentant des risques d'embâcle.
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues ;
- les citernes à conditions d'être scellées, lestées et que toutes les ouvertures (évent, remplissage) soient situées au minimum à + 0,50 m au-dessus de la cote de crue de référence ;

- les abris de jardins, les constructions ou installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier limitées à 10 m² d'emprise au sol et à condition :
 1. d'être solidement arrimés au sol afin de ne pas créer d'embâcles en cas de crue,
 2. que les matériaux ou produits stockés n'entraînent pas d'aggravation de la vulnérabilité sur les biens (matériaux ou produits insensibles à l'eau, ou stockage au-dessus de la cote de crue, arrimage, etc.).
- les travaux et installations techniques nécessaires à l'activité agricole sans création de surface de plancher ou les hangars ouverts ou les auvents sur pilotis dont l'emprise au sol est limitée à 50 m², si ces derniers justifient de l'impossibilité d'être réalisés dans un secteur non inondable, et sous réserve de ne pas gêner l'écoulement de la crue et de garantir l'absence de risque de pollution ;
- les serres plastiques sur arceaux sans exhaussement du terrain naturel à condition que :
 1. leur orientation soit réalisée dans le sens du courant ;
 2. les pignons disposent d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe à 0,40 m au-dessus de la cote de référence.

Lorsque la hauteur d'eau est inférieure à 1 m :

- les serres multi-chapelles plastiques sans exhaussement du terrain naturel à condition que :
 1. l'ensemble des parois latérales dispose d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe à 0,40 m au-dessus de la cote de référence afin de garantir la stabilité de la construction. Un dispositif automatique secouru est recommandé ;
 2. l'ensemble des équipements qui pourraient être endommagés par une crue (système de chauffage, d'éclairage, d'arrosage,...) soient situés au minimum 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence;
- la construction de locaux techniques liés au fonctionnement des serres sous réserve que le plancher soit situé au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de référence
- La création de hangars et locaux fonctionnels, y compris hangars ouverts ou auvents sur pilotis nécessaires aux besoins fonctionnels des exploitations, sous réserve que :
 1. l'emprise au sol totale des constructions soit limitée à 5 % de la superficie de l'unité foncière ;
 2. le plancher éventuellement créé soit situé à + 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
 3. il n'y ait pas de terrains à avantage équivalent moins exposés au risque inondation sur l'ensemble de l'exploitation agricole ;
 4. le stockage de produits ou matériels sensibles ou polluants et présentant une grande vulnérabilité face à la crue soit réalisé au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;

4.3. Dans les zones d'aléa modéré sont seuls autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens ou des activités existants notamment les aménagements internes, les traitements de façade et de réfection des toitures ;
- les travaux prévus en application de l'article L562-1 II 4° du code de l'environnement
- les travaux, aménagements, installations directement liés à l'entretien des cours d'eau ou ceux destinés à l'amélioration des conditions d'écoulement de la crue ;
- les travaux de création et de mise en place d'infrastructures et réseaux, d'utilité publique (eau, énergie, télécommunication, etc.), ainsi que leurs équipements, aux conditions :
 1. de ne pas aggraver les risques sur les biens et les personnes, et ne pas faire obstacle à l'écoulement de la crue,
 2. de prendre toutes les dispositions constructives permettant de supporter sans dommage structurel la crue de référence, et si possible de maintenir un fonctionnement normal lors de celle-ci.

- les travaux et installations sur les constructions existantes destinés à réduire les conséquences du risque inondation y compris avec changement de destination dès lors qu'ils s'accompagnent d'une réduction de la vulnérabilité (telle une réduction de la capacité d'accueil, la mise hors d'eau de certains planchers, etc.).
- Dans le cas particulier de surélévation de bâtiment, celle-ci sera possible sous les réserves et conditions suivantes :
 1. le plancher créé devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
 2. les pièces habitables ou les locaux d'activité existants situés sous la cote de crue de référence devront être délocalisés dans le niveau ainsi créé. Leur nouvelle destination devra être réservée à des locaux annexes, garages, celliers, stockage, etc, de manière à ce que les biens qui y seront entreposés présentent une vulnérabilité réduite face à la crue (stockage au-dessus de la cote de crue, déplacement facilité des biens en cas de crue, arrimage, matériaux et matériels insensibles à l'eau, etc.)
 3. être proportionné à la capacité d'accueil ou de personnel existante afin de servir de zone refuge en cas de crue ;
 4. ne pas augmenter le nombre de logements, ni induire à un accroissement de la population dans la zone exposée au risque ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ou d'activités limitées à 10 m² d'emprise au sol. Dans ce cas le plancher aménageable devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
- la reconstruction après démolition sauf si une crue en est la cause, sans augmentation de l'emprise au sol et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité notamment par la réalisation d'un 1er plancher bas aménageable dont la face supérieure soit au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- la restauration des bâtiments à valeur patrimoniale en raison du caractère historique ou architectural à condition qu'ils ne comportent pas de locaux de sommeil et que la commune soit abonnée à un système de prévision des crues et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) explicitant les mesures à prendre pour l'établissement en question;
- les cultures plein champ à condition de ne pas constituer de haie dense et continue ;
- les aires de jeux, les parcours de santé et les espaces de loisirs ne comprenant que des équipements légers, sous réserves :
 1. que la commune soit abonnée à un système de prévision de la météo et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) en cohérence avec le Plan Particulier de Mise en Sécurité de l'équipement s'il existe ;
 2. que la sécurité des personnes soit assurée (par exemple par fermeture des accès ou l'évacuation des personnes en cas d'alerte météo, etc.) ;
- les clôtures si elles assurent la transparence hydraulique
- Les piscines enterrées à condition d'être suffisamment fondées afin d'éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et de la mise en place d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- les extensions d'habitations liées à des exploitations agricoles avec un maximum de 50 m² d'emprise au sol créée, sous réserve que la face supérieure du plancher créé soit au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- les cultures annuelles et pacages et la replantation (dans le sens d'écoulement des eaux) de cultures permanentes, et de plantation de cultures permanentes herbacées ;
- les plantations dont la densité ne constitue pas un obstacle à l'écoulement des eaux, à l'exclusion des essences d'arbres caractérisées par la fragilité de leur enracinement ou de leur tronc, ou par des ramifications présentant des risques d'embâcle.
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues ;

- les citernes à conditions d'être scellées, lestées et que toutes les ouvertures (évent, remplissage) soient situées au minimum à + 0,50 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
- les abris de jardins, les constructions ou installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier limitées à 10 m² d'emprise au sol et à condition :
 1. d'être solidement arrimés au sol afin de ne pas créer d'embâcles en cas de crue,
 2. que les matériaux ou produits stockés n'entraînent pas d'aggravation de la vulnérabilité sur les biens (matériaux ou produits insensibles à l'eau, ou stockage au-dessus de la cote de crue, arrimage, etc.).
- les travaux et installations techniques nécessaires à l'activité agricole sans création de surface de plancher ou les hangars ouverts ou les auvents sur pilotis dont l'emprise au sol est limitée à 50 m², si ces derniers justifient de l'impossibilité d'être réalisés dans un secteur non inondable, et sous réserve de ne pas gêner l'écoulement de la crue et de garantir l'absence de risque de pollution ;
- les serres plastiques sur arceaux sans exhaussement du terrain naturel à condition que :
 1. leur orientation soit réalisée dans le sens du courant ;
 2. les pignons disposent d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe à 0,40 m au-dessus de la cote de référence.
- la construction de bâtiment d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole sous réserve que :
 1. la superficie de l'unité foncière soit d'au moins 2,5 hectares ;
 2. une seule habitation ne soit possible sur une unité foncière. En cas de division ultérieure, les droits à construire s'apprécieront sur l'ensemble de l'unité foncière d'origine
 3. l'emprise au sol totale des constructions soit limitée à 5 % de la superficie de l'unité foncière ;
 4. le premier plancher bas soit situé à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
 5. il n'y ait pas de terrains à avantage équivalent moins exposés au risque inondation sur l'ensemble de l'exploitation agricole ;
- l'extension de bâtiments d'activités, à l'exclusion des installations classées pour la protection de l'environnement, et limitée à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant sous réserve que :
 1. cette extension contribue à la réduction de la vulnérabilité ;
 2. l'emprise au sol totale n'excède pas 5 % de la superficie de l'unité foncière.
 3. soient exclus les ERP de la 1^{re} à la 4^{ème} catégorie.
- les aires de sport ne comprenant que des équipements légers, sous réserves :
 1. que la commune soit abonnée à un système de prévision de la météo et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) en cohérence avec le Plan de Mise en Sécurité de l'équipement ;
 2. que la sécurité des personnes soit assurée (par exemple par fermeture des accès ou l'évacuation des personnes en cas d'alerte météo, etc.) ;
- Les aires de stationnement temporaires strictement liées aux aires de jeux, aires de sport, espaces de loisirs ou à des activités publiques existantes, à condition que :
 1. il n'y ait pas d'alternative d'implantation sur un terrain moins vulnérable au regard du risque inondation ;
 2. la commune soit abonnée à un système de prévision de la météo et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde explicitant les mesures à prendre pour le parking en cas d'alerte.

Lorsque la hauteur d'eau est inférieure à 1 m :

- les serres multi-chapelles plastiques sans exhaussement du terrain naturel à condition que :
 1. l'ensemble des parois latérales dispose d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe à 0,40 m au-dessus de la cote de référence afin de garantir la stabilité de la construction. Un dispositif automatique secouru est recommandé ;
 2. l'ensemble des équipements qui pourraient être endommagés par une crue (système de chauffage, d'éclairage, d'arrosage,...) soient situés au minimum 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence;

- la construction de locaux techniques liés au fonctionnement des serres sous réserve que le plancher soit situé au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de référence
- La création de hangars et locaux fonctionnels, y compris hangars ouverts ou auvents sur pilotis nécessaires aux besoins fonctionnels des exploitations, sous réserve que :
 1. l'emprise au sol totale des constructions soit limitée à 5 % de la superficie de l'unité foncière ;
 2. le plancher éventuellement créé soit situé à + 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
 3. il n'y ait pas de terrains à avantage équivalent moins exposés au risque inondation sur l'ensemble de l'exploitation agricole ;
 4. le stockage de produits ou matériels sensibles ou polluants et présentant une grande vulnérabilité face à la crue soit réalisé au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;

4.4. Dans les zones d'aléa faible :

Les constructions susceptibles d'être édifiées dans ces zones devront respecter les conditions suivantes :

- la face supérieure du premier plancher habitable et / ou aménageable devra être située au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence. Des adaptations pourront être tolérées pour les planchers aménageables de locaux annexes d'habitations ou d'activités (stockages, garages, abris de jardin...) à l'exclusion des locaux de sommeil, pour des raisons de cohérence ou de continuité avec le bâti existant.
- les éléments entreposés vulnérables ou sensibles devront être situés au-dessus de la cote de crue de référence
- les constructions devront disposer de batardeaux et être en mesure d'obturer toutes les venues d'eau par des soupiraux
- les constructions devront disposer de clapet anti-retour ou tout autre système sur les réseaux d'évacuation des eaux
- les constructions devront disposer d'aérations situées au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence
- les constructions devront utiliser des matériaux insensibles à l'eau jusqu'à 1 mètre au-dessus de la cote de crue de référence
- l'armoire électrique, les prises de courant, les équipements électriques, et matériels sensibles à l'eau devront être disposés au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence. Un tableau divisionnaire de sécurité spécifique à la partie inondable sera installé et les gaines électriques suivront un chemin descendant.
- les constructions devront être bâties sur vide sanitaire ajouré, pour permettre le transit de l'eau (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement des eaux afin de limiter les phénomènes d'affouillements)
- les installations et matériels nécessaires aux stockages de carburants ou de tout autre produit polluant devront être scellés et lestés afin de pouvoir résister à la crue de référence sans dommage ni risque d'embâcle. Leurs ouvertures (évent, remplissage, etc.) devront être situées au minimum à 0,50 m au-dessus de la cote de crue référence.
- Les piscines devront être conçues de manière à éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et disposer d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

4.5. Dans les zones d'aléa isolé :

Au sein de ces secteurs, le plancher le plus bas des constructions susceptibles d'être édifiées devra se trouver à un minimum de un mètre au-dessus du terrain naturel et le soubassement devra assurer une transparence hydraulique.

5. Dans les zones soumises à un risque de mouvement de terrain identifiées au document graphique du PLU :

- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes d'autorisations d'urbanisme comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, qu'elle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

ARTICLE N 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf en cas de marge de recul ou d'alignement porté au plan, toute construction à usage d'habitation ou clôture doit respecter un recul de :

- 25 m de l'axe de la RD 554
- 8 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer.

Le recul par rapport à l'axe de la RD 554 est fixé à 15 m pour les autres typologies de constructions et pour les annexes aux constructions d'habitation. Il est fixé à 10 m pour l'implantation des piscines non couvertes.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

Cet article n'est pas réglementé dans le secteur NLc mais les principes d'aménagement définis dans son Orientation d'Aménagement et de Programmation devront être respectés.

ARTICLE N 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

Cet article n'est pas réglementé dans le secteur NLc mais les principes d'aménagement définis dans son Orientation d'Aménagement et de Programmation devront être respectés.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes doivent être conformes aux principes d'implantations définies à l'article N2.

Cet article n'est pas réglementé dans le secteur NLc mais les principes d'aménagement définis dans son Orientation d'Aménagement et de Programmation devront être respectés.

ARTICLE N 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les annexes aux constructions à destination d'habitation sont limitées à 60 m² d'emprise au sol.

Non réglementé pour les autres constructions.

Cet article n'est pas réglementé dans le secteur NLc mais les principes d'aménagement définis dans son Orientation d'Aménagement et de Programmation devront être respectés.

ARTICLE N 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure :

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

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

2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 m.

Dispositions particulières :

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services collectifs ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du PLU.

Dans les zones d'aléa d'inondabilité, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m.

Dans le secteur NLc une hauteur différente pourra être autorisée si elle est définie dans son Orientation d'Aménagement et de Programmation

ARTICLE N 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes et veiller à leur bonne insertion architecturale et urbaine.

Dispositions générales :

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

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum tout comme les murs de soutènement qui devront s'intégrer dans le paysage grâce à un traitement en pierre sèche à la manière des restanques traditionnelles ou à un enduit de couleur proche de la teinte naturelle de la pierre locale.

Les nouveaux bâtiments à édifier feront l'objet d'un projet architectural alliant utilisation de matériaux performants modernes et respect des caractéristiques du site. Les couleurs vives ou réfléchissantes seront à éviter. Le choix de la couleur de façades devra tenir compte du contexte paysager. L'implantation des constructions neuves, piscines incluses, devra prendre en compte la préservation de l'héritage paysager, notamment des restanques.

Dispositions particulières :

1. Les couvertures :

a) Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.

b) Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, de bâtiments isolés ou à l'angle de deux rues.

c) Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

Les éverites devront donc être recouvertes en totalité.

d) Les toitures-terrasses sont proscrites. Toutefois peuvent être autorisées les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface de la terrasse devra constituer moins de 50% d'un pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage.

Débords de la couverture

Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

Souches

Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

2. Les façades :

Ouvertures

a) Les ouvertures doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

b) Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou plein, sans barre ni écharpe.

c) Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie).

Enduits

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone. Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frotassée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés. Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Couleurs

La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets ...) ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et doit être choisie parmi celles de la palette déposée en mairie. Les couleurs vives sont proscrites. Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets.

3. Clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles peuvent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des murs pleins, des murets enduits ou en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et surmontés d'un grillage végétalisé. Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les brises-vues de quelques types que ce soit sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

4. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques. Sont autorisées les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol. Par contre, les implantations en façade sont proscrites.

Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège, etc.). Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

ARTICLE N 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Un inventaire du patrimoine réalisé en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme a été réalisé et est annexé au présent règlement.

Les prescriptions réglementaires applicables à ces éléments de patrimoine sont les suivantes :

1/ Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

2/ Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).

- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,

- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,

- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.

- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.

- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.

- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).
- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.
- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

ARTICLE N 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

4. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (restanques, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique du Var doit être protégé et valorisé.

ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et installations.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès piéton et automobile à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile et brancardage, accès véhicule de secours et de services), soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

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

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

ARTICLE N 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur, lorsqu'il existe.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.

Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Cet avis du SPANC est également requis pour les extensions de constructions existantes.

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.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

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

ARTICLE N 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITION D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). 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 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.

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

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

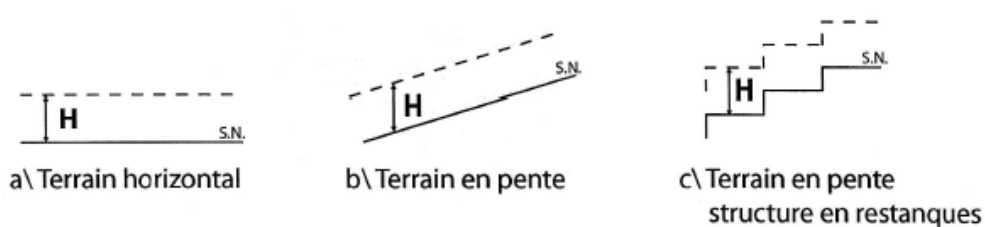
ANNEXE 2 : INSTALLATIONS ET DEPOTS

Les installations et dépôts visés à l'article 1 - Occupation du sol interdites - du titre II, se définissent comme suit :

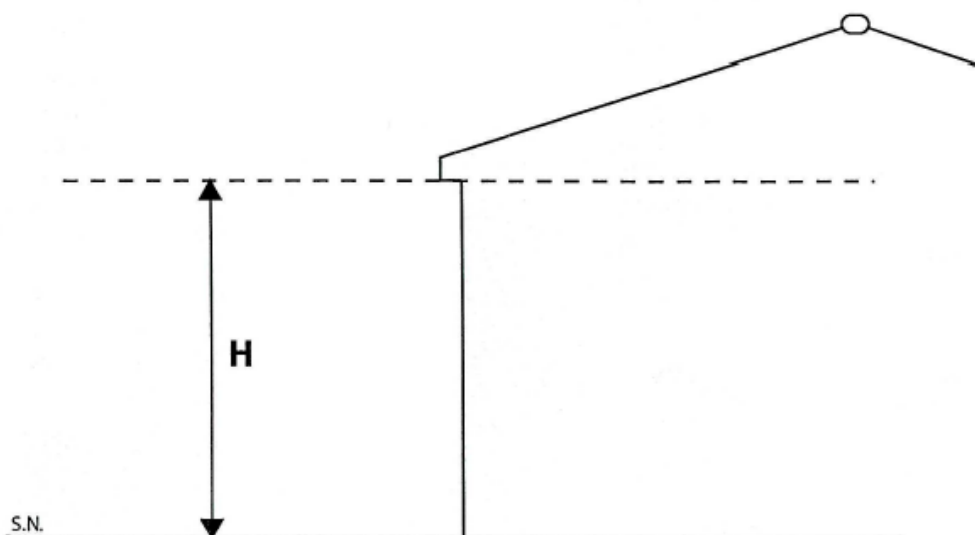
1. Toute installation, établie depuis plus de trois mois, susceptible de servir d'abri pour l'habitation, constituée :
 - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - par des roulottes ou véhicules dits «caravanes », à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - soit par des abris précaires en quelque matériau que ce soit.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement.
3. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.

ANNEXE 3 : MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

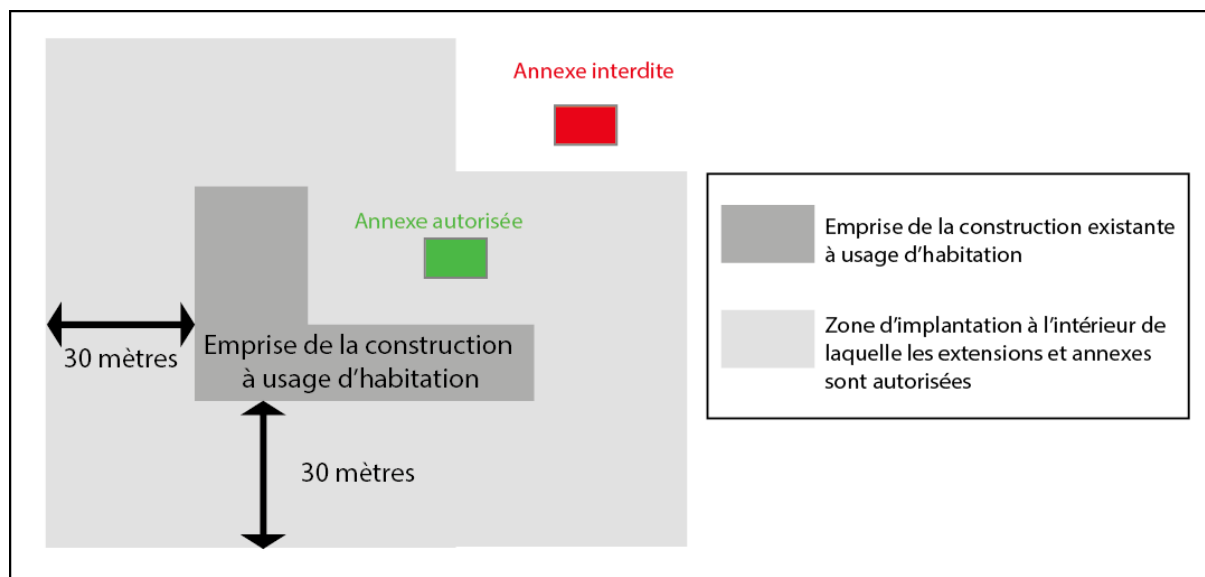
A : PLAN PARALLÈLE AU SOL NATUREL



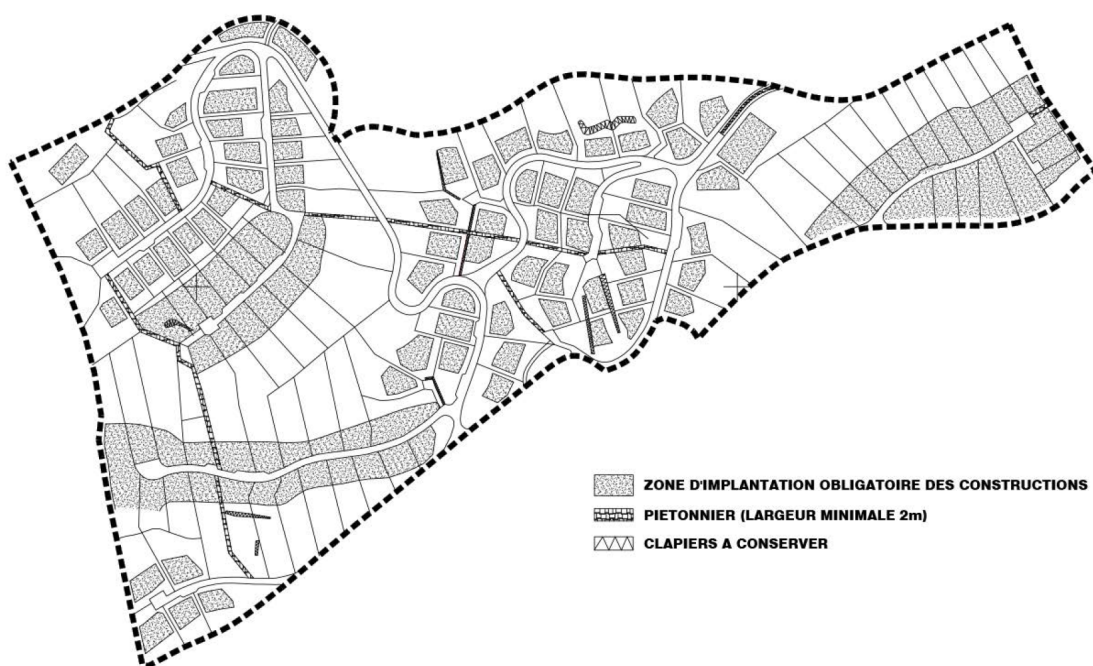
B : LA HAUTEUR "H" EST PRISE À L'ÉGOUT DU TOIT



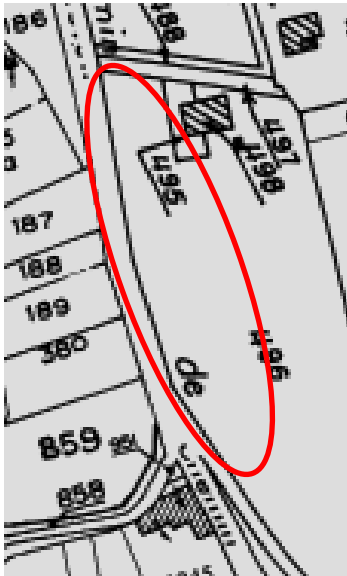
ANNEXE 4 : SCHEMA D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



ANNEXE 5 : POLYGONES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, CHEMINEMENTS PIETONNIERS ET CLAPIERS A CONSERVER EN ZONE UDa

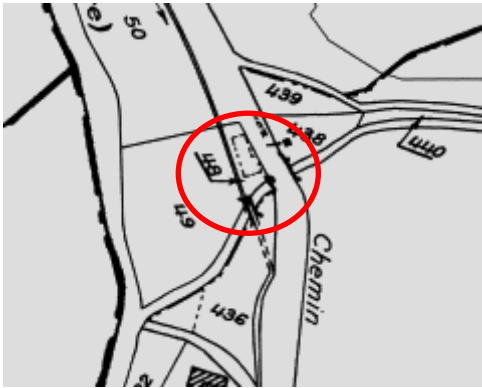


ANNEXE 6 : INVENTAIRE DU PATRIMOINE ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EDICTEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151- 19 DU CODE DE L'URBANISME

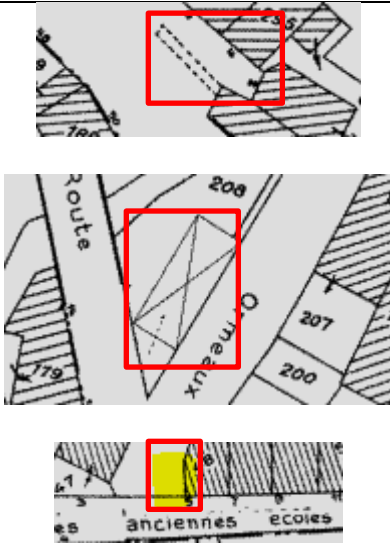
FICHE PATRIMOINE Commune de Méounes les Montrieux	
1	Mur du chemin du Naï Mur remarquable. Murs à arches
Situation	
	
Parcelle	B496
Propriétaire	TOMAS Ange
Prescriptions de nature à assurer sa préservation Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction. Concernant les murs présentant des arches, un débroussaillage prudent est à envisager, pour leur mise en valeur et le diagnostic de leur état. Pour la localisation des murs à protéger voir annexe.	

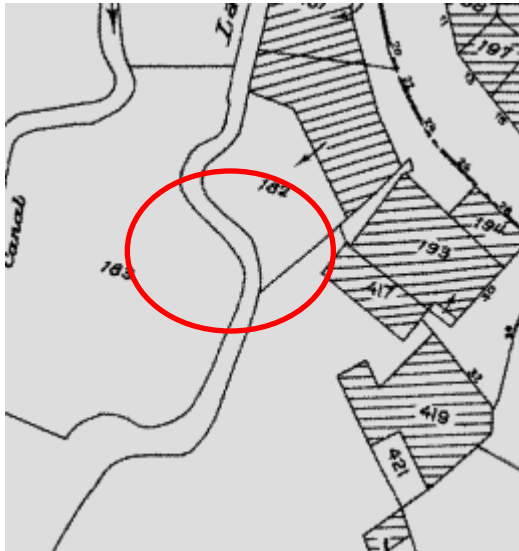
Annexe :
Localisation des murs du chemin du Naï.



FICHE PATRIMOINE Commune de Méounes les Montrieux	
2	Le Martinet
Situation	
	
Parcelle	B48-49
Propriétaire Commune de Méounes	CHARLOIS Marie- Martine
Prescriptions de nature à assurer sa préservation Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.	

FICHE PATRIMOINE Commune de Méounes les Montrieux	
3	Pont de la Grave
Situation	
	
Parcelle	
Propriétaire	Voie Communale
Prescriptions de nature à assurer sa préservation Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation et /ou de conservation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.	

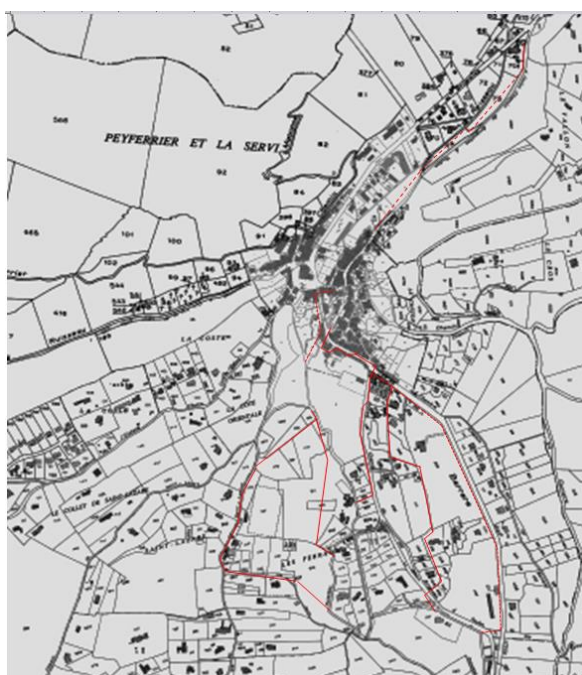
FICHE PATRIMOINE Commune de Méounes les Montrieux	
4	Les Lavoirs
Situation	
	
Parcelle	
Propriétaire	Commune
Prescriptions de nature à assurer leur préservation Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation et /ou de conservation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.	

FICHE PATRIMOINE Commune de Méounes les Montrieux	
5	Aqueduc du 19^{ème} siècle
Situation	
	
Parcelles	F503 F185
Propriétaires	ROUBAUD Jean Commune
Prescriptions de nature à assurer sa préservation Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.	

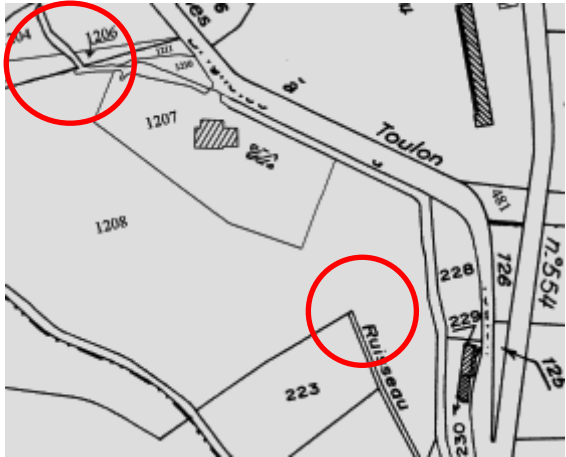
FICHE PATRIMOINE Commune de Méounes les Montrieux	
6	Chapelle saint Michel
Situation	
	
Parcelle	F308
Propriétaire	Commune
Prescriptions de nature à assurer sa préservation Cette chapelle est entourée d'un parvis en pierres clos d'un muret en pierres, qui doivent être conservés. Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.	

FICHE PATRIMOINE Commune de Méounes les Montrieux	
7	Ruines du castrum
Situation	
	
Parcelle	A474 A471 F111 F160 F161
Propriétaire	Commune GENEVOIS Marie DECUGIS Fernand BAGNOL Félicien TRETOLA Stéphane
Prescriptions de nature à assurer sa préservation Les ruines du castrum sont à conserver et à laisser en l'état.	

FICHE PATRIMOINE Commune de Méounes les Montrieux	
8	Fontaines
Situation	
	
Parcelle	
Propriétaire	Communal
Prescriptions de nature à assurer sa préservation Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment (proscrire les supports publicitaires). Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant la forme, le volume, les ouvertures et la hauteur existante de la construction identifiée. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction. En cas de déplacement de la fontaine il est recommandé de faire appel à un architecte du patrimoine qui pourra repérer scientifiquement les éléments d'origine et proposer des hypothèses de restauration ou de restitution.	

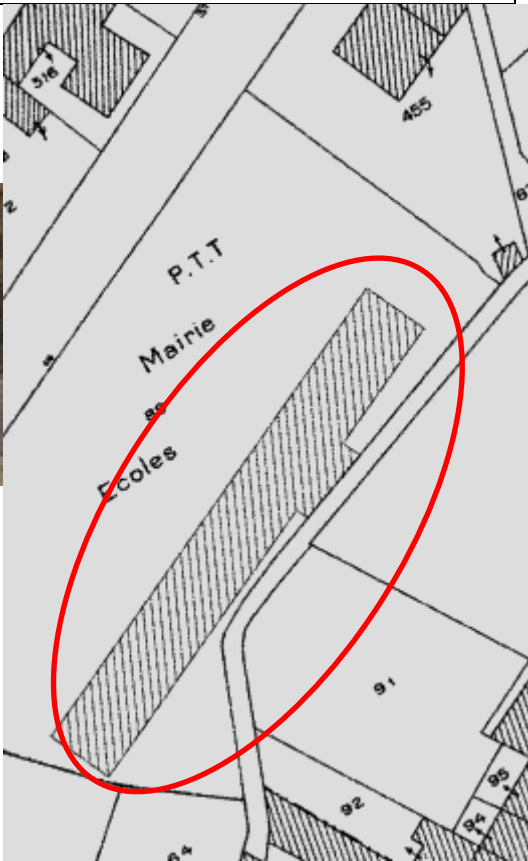
FICHE PATRIMOINE Commune de Méounes les Montrieux	
9	Canaux d'arrosage
Situation	
	
Parcelle	Voir cadastre
Propriétaire	Privées-communales
Prescriptions de nature à assurer sa préservation L'état originel doit être restitué. Les principes de préservation de ce patrimoine intégreront les dispositions suivantes : - Les constructions d'intérêt architectural et patrimonial sont à conserver dans leur intégrité. - Tous travaux exécutés sur ces constructions ou leurs abords immédiats doivent respecter le caractère desdites constructions, de leurs annexes et des aménagements paysagers. - Les caractéristiques et les particularités structurelles des canaux seront respectées et mises en valeur, - Les matériaux et les techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine de la construction seront mis en œuvre, - Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale des canaux. Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant la forme, le volume, les ouvertures et la hauteur existante de la construction identifiée. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.	

FICHE PATRIMOINE Commune de Méounes les Montrieux	
10	Sources 1
Situation	
	
Parcelle	Voie Publique F59 F58-60
Propriétaire	Communal FOUQUES Pierre JUNKE Joseph
Prescriptions de nature à assurer sa préservation Remise en état d'origine de La Servi (retrait de l'ensemble du système de pompage, conformément à l'interdiction de pompage dans des eaux de surface) Par la suite aucune modification de la source, aucuns travaux, prélèvements ou terrassements n'est autorisé.	

FICHE PATRIMOINE Commune de Méounes les Montrieux	
11	Sources 2 Naï
Situation	
 	
Parcelle	C1204 C1208
Propriétaire	Commune BREIDEN Rudolf
Prescriptions de nature à assurer sa préservation Par la suite aucune modification de la source, aucuns travaux, prélèvements ou terrassements n'est autorisé.	

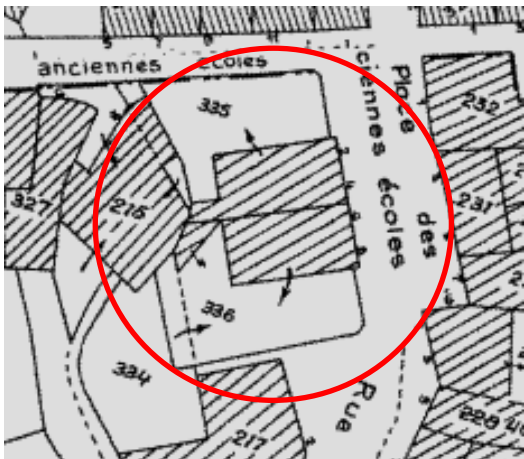
FICHE PATRIMOINE Commune de Méounes les Montrieux	
12	Les petits jardins
Situation	
	
Parcelle	F177-176-174 F184
Propriétaire	Commune DONAT (indivision)
Prescriptions de nature à assurer sa préservation Permettre l'accessibilité du public. Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation et /ou de conservation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver le style d'origine , ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.	

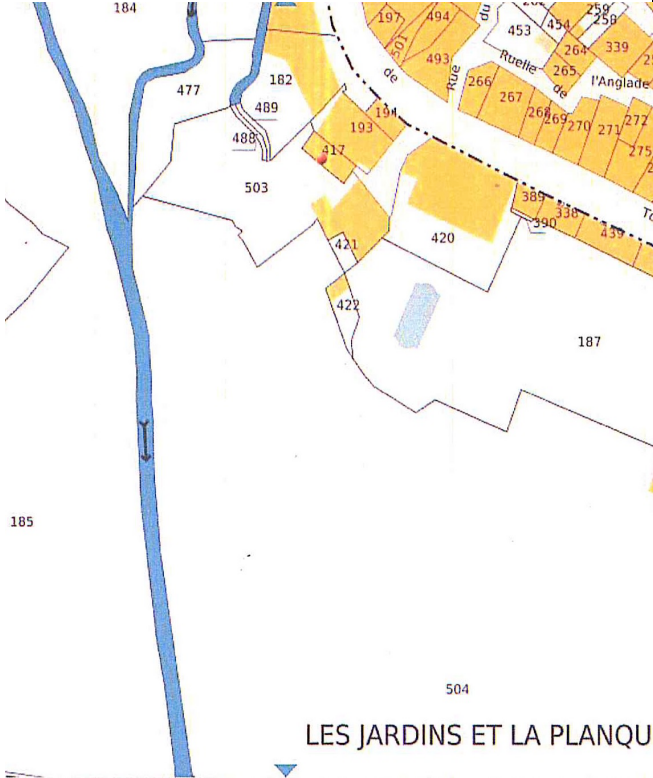
FICHE PATRIMOINE Commune de Méounes les Montrieux	
13	La maison des têtes
Situation	
	
Parcelle	F232
Propriétaire	GREGOIRE Jean-Pierre
Prescriptions de nature à assurer sa préservation Maison construite en 1767 par le sculpteur P. Puget. Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.	

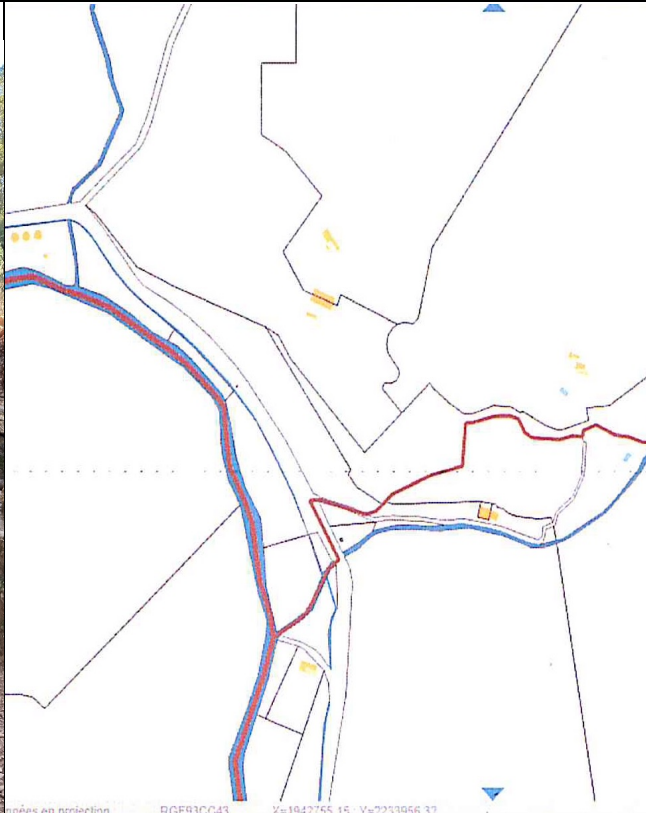
FICHE PATRIMOINE Commune de Méounes les Montrieux	
14	Ensemble architectural Poste-bibliothèque-salles publiques
Situation	
	
Parcelle	F89
Propriétaire	Communal
Prescriptions de nature à assurer sa préservation Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.	

FICHE PATRIMOINE	
Commune de Méounes les Montrieux	
15	Ancienne place Corinstère
Situation	
	
Parcelle	
Propriétaire	Voie Public
Prescriptions de nature à assurer sa préservation Aménagement et sécurisation de cet espace dans l'optique de l'ouvrir au public. Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.	

FICHE PATRIMOINE	
Commune de Méounes les Montrieux	
16	Portes et porches
Situation	
	
Parcelle	
Propriétaire	
Prescriptions de nature à assurer sa préservation Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.	

FICHE PATRIMOINE Commune de Méounes les Montrieux	
17	Anciennes écoles
Situation	
 	
Parcelle	F335 F336
Propriétaire	GRANET Eric (vendue) GUENIER René
Prescriptions de nature à assurer sa préservation Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnelles de construction.	

FICHE PATRIMOINE Commune de Méounes les Montrieux	
18	Source de la Planque
SITUATION	
	
Parcelle	F 504
Propriétaire	FAMILLE ROUBAUD
Prescriptions de nature à assurer sa préservation Par la suite aucune modification de la source, ni travaux, prélèvement ou terrassement n'est autorisé.	

FICHE PATRIMOINE Commune de Méounes les Montrieux	
19	Grotte des Rampins
SITUATION	
	
Parcelle	B 324
Propriétaire	Famille CHARLOIS
Prescriptions de nature à assurer sa préservation Aucune modification, ni travaux, ni terrassement, ni aménagement	

FICHE PATRIMOINE
Commune de Méounes les Montrieux

20

Les Tuffs

SITUATION



Parcelles

B 440 B 626 B 629 B 630

Propriétaire

Famille CHARLOIS

Prescriptions de nature à assurer sa préservation

Aucune modification, ni travaux, ni terrassement, ni aménagement