



Modification n°1

Prescrite par arrêté municipal du 23/01/2023

Approuvée par délibération du 15/10/2024

La Roque-Esclapon



AMENAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DEVELOPPEMENT

www.begeat.fr
131 Place de la Liberté
83000 Toulon

Tél : 04 94 93 58 17
Mail : contact@begeat.fr



Sommaire

Sigles et abréviations	3
Titre 1. Dispositions générales.....	4
Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines.....	10
Zone UA.....	11
Zone UB.....	20
Zone UC.....	27
Zone UH.....	35
Zone UL.....	44
Titre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	53
Zone 1AU.....	54
Titre 4. Dispositions applicables aux zones agricoles, aux zones naturelles et forestières	64
Zone A	65
Zone N	74
Titre 5. Lexique	85
Titre 6. Annexes	93
Annexe n°1 : Étude hydraulique relative à l'assainissement pluvial.....	94
Annexe n°2 : Changements de destination.....	118
Annexe n°3 : Palette chromatique	120

Sigles et abréviations

- **CAUE** : Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement
- **CDNPS** : Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages
- **CDPENAF** : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- **CU** : Code de l'Urbanisme
- **DECI** : Défense Extérieure Contre les Incendies
- **DPU** : Droit de Préemption Urbain
- **CES** : Coefficient d'Emprise au Sol
- **EBC** : Espaces Boisés Classés
- **ER** : Emplacement Réservé
- **ERP** : Etablissement Recevant du Public
- **HLL** : Habitation Légère de Loisirs
- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- **PMR** : Personnes à Mobilité Réduite
- **SDP** : Surface de Plancher

Titre 1. Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

- Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Roque-Esclapon.

Article 2 : Division du territoire en zones

- Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), délimitées sur les documents graphiques.
 - Les zones urbaines dites « zones U » :
 - correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
 - les « zones U », sont désignées par un indice : lettre majuscule (ex : UC...) ;
 - certaines « zones U » comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex : UAa...).
 - Les zones à urbaniser dites « zones AU » :
 - correspondent à des secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les « zones AU » sont désignées par un numéro (ex : 1 AU ou 2 AU).
 - Les zones agricoles dites « zones A » :
 - correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
 - Les zones naturelles et forestières dites « zones N » :
 - correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - des prescriptions réglementaires particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones, par exemple des emplacements réservés, des espaces boisés classés.

Article 3 : Adaptations mineures

- Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 4 : Servitudes d'utilités publiques

- Toutes constructions nouvelles (bâtiments, ouvrages...) Et tous travaux sur constructions existantes, doivent respecter les dispositions définies dans les règlements des Servitudes d'Utilités Publiques annexés au document d'urbanisme.

Article 5 : Application des règles au regard de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme

- L'article R.151.21 du Code de l'Urbanisme dispose que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont l'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.
- Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.
- L'application des règles doit donc être comprise au cas par cas, construction par construction.

Article 6 : Zones de risques

■ Risque retrait-gonflement des argiles (mouvement de terrain)

- La commune de La Roque-Esclapon est soumise au risque lié au retrait gonflement des argiles allant d'un aléa faible sur tout le territoire à moyen sur certaines parties.
- A ce titre, dans tous les cas, pour toute demande de travaux ou de permis de construire, il est nécessaire de faire réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'études spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions et d'ouvrages adaptés. Même dans les secteurs d'aléa nul, peuvent se trouver localement des zones argileuses d'extension limitée, notamment dues à l'altération localisée des calcaires ou à des lentilles argileuses non cartographiées, et susceptibles de provoquer des sinistres.

■ Risque sismique

La circulaire du 02 mars 2011 de mise en œuvre des décrets n° 2010-1254 et 1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et aux zones de sismicité s'applique sur la commune. A ce titre, elle est classée en zone de faible sismicité. Le porteur à connaissance de l'aléa sismique dans le département du Var est annexe au dossier de PLU.

■ Risque feu de forêt

- Le risque « feu de forêt » ne fait l'objet d'aucun Plan de Prévention des Risques (PPR).
- Le département du Var est doté d'un Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI), en date du 8 février 2017.

✚ L'arrêté et le règlement sont intégrés dans les annexes du PLU de La Roque-Esclapon et doivent être pris en compte pour tout projet dans les zones U, AU, A et N.

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire est prévue notamment par le code forestier (articles L.134-6, L.134-6 et L.134-15 du Code Forestier).
- L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 m des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :
 - ▶ aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m ;
 - ▶ aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 m de part et d'autre de la voie ;
 - ▶ sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
 - ▶ dans les zones urbaines des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; le représentant de l'état dans le département peut, après avis du conseil municipal et de la commission départementale compétente en matière de sécurité et après information du public, porter l'obligation énoncée au-delà de 50 m, sans toutefois excéder 200 m ;
 - ▶ sur les terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1, L. 322-2 ET L. 442-1 du code de l'urbanisme ;
 - ▶ sur les terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-4 et L. 444-1 du même code.
- Pour tout projet de construction en zone à risque, il est de la responsabilité de son propriétaire de prévoir et de s'assurer de sa mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences.
- Ces dispositions viennent en complément de celles imposées par ailleurs par les règlements de sécurité contre l'incendie relatifs aux ERP, aux immeubles d'habitations et aux ICPE.

✚ Ces dispositions sont données dans les annexes du PLU de La Roque-Esclapon (« Dispositions constructives générales- DDSIS Var »).

- Dispositions à prendre en compte en fonction des zones :
 - ▶ toutes les zones U : la poursuite de l'urbanisation doit s'accompagner d'un certain nombre d'aménagements en termes d'accès et voirie (élargissements, aires de retournement) et de débroussaillage ;
 - ▶ toutes les zones AU : l'ouverture à l'urbanisation devra s'accompagner d'un certain nombre d'aménagements en termes d'accès et voirie, d'espaces naturels (libres et plantations), de caractéristiques des terrains ;
 - ▶ en zones A et N : la prise en compte du risque incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 et R 111.5 du code de l'urbanisme pour tout projet.

⊕ Toutes ces dispositions sont déclinées dans les annexes du PLU de La Roque-Esclapon (« Annexes réglementaires- DDSIS Var »).

- Sont également à prendre en compte les arrêtés Préfectoraux du Var du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en EBC sous certaines conditions, et du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé.

⊕ Ces arrêtés sont donnés dans les annexes du PLU de la Roque-Esclapon

- Il est également rappelé que la présence d'espaces boisés classes (EBC) n'est pas une contrainte pour le débroussaillage obligatoire.

▣ Risque ruissellement

- La commune a identifié un risque de ruissellement sur une partie du secteur de La Ferrage (zone UCr), risque pour lequel aucun document réglementaire à portée juridique n'existe à l'heure actuelle.
- La commune ne peut donc s'affranchir d'un tel risque. Elle a ainsi décidé d'indiquer la zone soumise au risque et a fait réaliser, à cet effet, une étude hydraulique plus précise à l'échelle du secteur afin de déterminer le risque réel et de pouvoir ainsi adapter le réseau d'eaux pluviales une fois l'étude et les conclusions réalisées.

⊕ L'étude est annexée au présent règlement.

- Par ailleurs, les propriétaires seront tenus de réaliser une étude à la parcelle afin de déterminer les aménagements nécessaires pour éviter toute augmentation de ce risque, lors d'un dépôt de permis de construire.

Article 7 : Défrichements

- Les défrichements, conformément au Code de l'Urbanisme, s'entendent comme « toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière... », sont régis par les articles L 341-1 à L 341-10 et R 341-1 à R 343- 3 du Code Forestier, et concernent les bois communaux ainsi que les bois particuliers.
- Il est obligatoire de demander une autorisation administrative de défrichement avant tout défrichement. Il doit être signalé que l'obtention de l'autorisation de défricher peut-être refusée ou peut-être conditionnée à la mise en œuvre de mesures compensatoires dans certains cas.
- Pour tous les défrichements de surface comprise entre 0,5 hectare et 25 hectares, le demandeur d'une autorisation de défrichement doit préalablement saisir l'autorité environnementale pour qu'elle décide de la nécessité de réaliser ou non une étude d'impact.

⊕ La carte de la zone soumise au défrichement, en date de mars 2017, est donnée dans les annexes du PLU de La Roque-Esclapon.

Article 8 : Réservoirs de biodiversité

- L'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme a mis en exergue des réservoirs de biodiversité au titre de la Trame Verte et Bleue.
- La Trame Verte et Bleue s'appuie sur la notion de continuités écologiques. Ces continuités sont constituées d'un maillage d'espaces ou de milieux nécessaires au fonctionnement des habitats et de leur diversité, ainsi qu'aux cycles de vie des diverses espèces de faune et de flore sauvages. Au titre des dispositions des articles L. 371-1 et suivants du code de l'environnement, ces continuités correspondent à l'ensemble des « réservoirs de biodiversité », des « corridors écologiques », des cours d'eau et canaux.
- A ce titre, dans les zones du PLU concernées par ces réservoirs de biodiversité qui sont annexées au présent règlement, seront uniquement autorisés :
 - ▶ les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
 - ▶ les extensions limitées des bâtiments existants (agricoles ou habitations) : extension et annexes comme décrites pour le zonage A.

Article 9 : Zones de sensibilité archéologique

- La commune de La Roque-Esclapon n'est pas concernée par une zone de présomption archéologique.

Article 10 : Canaux et cours d'eau et marges de recul

- Sur l'ensemble du territoire communal, une marge de recul par rapport aux cours d'eau et écoulements, et notamment ceux figurés sur la carte réglementaire au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doit être respectée.
- Cette marge de recul sera de 30 m calculés à partir du haut de berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique et de 10 m calculé à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements tels que les valats, les rues constituant des axes d'écoulements et les canaux susceptibles de déborder.
- Elle ne pourra pas dépasser les emprises du lit majeur (emprise maximale de la zone basse hydrographique ou de la zone inondable).
- Elle a pour objectif de :
 - ▶ maintenir un espace de mobilité aux cours d'eau permanents et temporaires ;
 - ▶ permettre l'accès aux rives et aux berges de ces cours d'eau afin d'en assurer l'entretien, voire le recalibrage ;
 - ▶ diminuer l'impact des écoulements sur les constructions en les éloignant ;
 - ▶ favoriser la réduction des aléas de ruissellement dans les rues constituant des axes d'écoulement.
- A ce titre, à l'intérieur de cette marge de recul, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites hormis pour les travaux de création, d'extension ou d'aménagement d'infrastructures et de réseaux ainsi que les équipements liés à leur exploitation.
- Toutefois, en zones déjà urbanisées, dans ces marges de recul et au-delà d'une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre de l'écoulement calculée comme indiquée ci avant, sous réserve que le règlement de la zone l'autorise, la surélévation des bâtiments existants ainsi que les piscines enterrées et leurs équipements annexes strictement liés (locaux techniques) sont admis.
- Dans ces mêmes zones, des adaptations pourront être retenues pour des constructions qui suivent la trame urbaine et pour les constructions situées en dent creuse d'une urbanisation constituée Dans l'emprise des marges de recul et au-delà de la bande de 5m inconstructible, les clôtures sont autorisées à condition d'assurer l'équilibre hydraulique.

Article 11 : Emprise au sol

- L'emprise au sol au sens du présent règlement livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.
- Dans le présent règlement, sont également exclus de l'emprise au sol :
 - ▶ les terrasses extérieures non couvertes de plain-pied réalisées au niveau du terrain naturel, ou dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 40 cm ;
 - ▶ les bassins des piscines non couvertes.

✚ Des schémas explicatifs sont donnés dans le lexique.

Article 12 : Clôtures

- L'édification de ces clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article 13 : Traitement des eaux usées et des eaux pluviales

- Outre les dispositions énoncées aux articles 4 de chacune des zones ci-après, le pétitionnaire devra se référer aux Schémas Directeurs d'Assainissement et d'Eau Potable de la commune, ainsi qu'à la doctrine MISEN des services de l'Etat du Var, en annexes du dossier de PLU.

Article 14 : Reconstruction après sinistre

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, excepté dans les deux cas suivants :
 - ▶ quand le bâtiment se situe dans un emplacement réservé ;
 - ▶ quand il a été détruit par un risque de grande ampleur qui était à l'origine du classement en zone inconstructible au présent PLU de la zone concernée sauf mention contraire aux plans de risques.
- Peut être autorisée également, sous réserve du respect du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, excepté quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé ou en zone de risque identifié au présent PLU de la zone concernée.

Article 15 : Éléments soumis à autorisations d'urbanisme

- Pour toutes les zones, les travaux de démolitions, de clôtures ainsi que de ravalements de façades, sont soumis à autorisations d'urbanisme, en application respectivement des dispositions des articles R.421-12 d) et R.421-17-1 du Code de l'urbanisme.

Article 16 : Prescriptions données par la CDNPS

- Le PLU de La Roque-Esclapon a fait l'objet d'une demande de dérogation au titre de la Loi Montagne, examinée en Commission Départementale de la Nature et des Paysages et des Sites le 17 janvier 2018.
- La Commission a rendu un avis favorable avec réserves.

Article 17 : Ouvrages électriques

- Le Réseau de Transport d'Électricité, afin de préserver la qualité et la sécurité du transport d'énergie électrique, doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité.
- Ainsi, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés, sont autorisés dans toutes les zones et la hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 18 : Éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- Les bâtiments et éléments repérés sur le règlement graphique sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.
- 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, formes des toitures, couvertures, 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 des éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites) ;
 - ▶ 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 ;
 - ▶ mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - ▶ dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs ;
 - ▶ 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.

- ▶ interdire toute nouvelle extension ou construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute nouvelle extension ou 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 ;
- ▶ conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, fabriques, bassins, lavoirs, fontaines, restanques, etc.) ;
- ▶ préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspectives, etc.) ;
- ▶ prévoir un traitement des accès cohérent avec le site ;
- ▶ assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'espace répertorié.

Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

- La zone UA correspond au noyau historique du village de La Roque-Esclapon et présente un caractère central d'habitat, de services, de commerces et touristiques.
- La zone UA présente **deux secteurs** :
 - ▶ **UAa** : centre villageois
 - ▶ **UAb** : secteur situé en entrée de village nord-ouest, surplombant la RD625.

⊕ Tout aménagement ou construction réalisé dans les zones UA, UAa et UAb devra être compatible avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du développement du « Cœur de village » de La Roque-Esclapon.

Article UA.1 : Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées

Destination des constructions*	Sous-destination des constructions*	Zone UA et ses secteurs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition
	Restauration	Autorisé sous condition
	Commerce de gros	Autorisé sous condition
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous condition
	Cinéma	Autorisé
	Hôtel	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous condition
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé sous condition
	Équipements sportifs	Autorisé sous condition
	Lieux de culte	Autorisé sous condition
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous condition
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé sous condition
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

Les destinations « autorisées sous conditions » sont règlementées à l'article UA2.

- Sont en outre interdits :
 - ▶ les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
 - ▶ les nouvelles constructions, installations portant atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un espace public ou privé ;
 - ▶ le caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs ;
 - ▶ l'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes ;
 - ▶ les dépôts de véhicules ;
 - ▶ l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties destinées aux accès aux étages et aux sous-sols, et aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

- Risques de mouvements du sol :
 - ▶ Dans les secteurs concernés par un risque de mouvements du sol dû au retrait ou gonflement des argiles, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, une étude géotechnique est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une surface de plancher supérieure à 20 m², y compris les piscines soumises à déclaration de travaux exemptée du permis de construire.
- Sont autorisées sous conditions :
 - ▶ les annexes aux constructions admises, sous réserve d'insertion architecturale ;
 - ▶ les constructions ou installations destinées à l'artisanat, aux commerces, à la restauration, aux services, aux bureaux, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, et qu'elles soient inférieures à 200 m² de SDP ;
 - ▶ les équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec le caractère de la zone ;
 - ▶ l'extension, l'aménagement ou la restauration de bâtiments existants, ainsi que la reconstruction d'immeubles préexistants et leurs annexes, nonobstant les dispositions des articles 6 à 16 de la zone UA ;
 - ▶ la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles 6 à 16 de la zone UA ;
 - ▶ les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
 - ▶ les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment. Il convient de les préserver et de les mettre en valeur. Les éléments repérés ne peuvent pas être démolis.

Article UA.3 : Accès et voiries

■ Accès

- Pour être constructible un accès doit avoir un accès adapté.

✚ Se référer aux annexes réglementaires du PLU pour les dimensions et autres prescriptions réglementaires.

- Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.
- Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.
- Des maillages entre les espaces urbains devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transports en commun existants.
- Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

■ Voiries

- Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée dans le centre historique liée à l'organisation du bâti, soit une largeur minimale de 4 m.

Article UA.4 : Desserte par les réseaux

■ Eau potable

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) au droit du domaine public.

■ Assainissement

❖ Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Toutes les activités de restaurants et de commerce de bouche doivent s'équiper d'un bac à graisse et en cas d'impossibilité technique, ils doivent souscrire à une collecte de graisse par une entreprise spécialisée.

❖ Eaux pluviales

- Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
- L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera collecté par un bassin de rétention sur le terrain du projet avec un débit de fuite connecté au réseau. En cas d'impossibilités techniques liés au bâti historique, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau pluvial public et les fossés si le réseau pluvial public n'existe pas.
- Le calcul du volume du bassin et du débit de fuite devra être conforme aux dispositions de la doctrine de la MISEN annexée, à savoir : volume de rétention d'au minimum 100 L/m² imperméabilisé, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée.
- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, etc., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent

■ Incendie

- Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

■ Réseaux câblés

- Les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique à démontrer.

Article UA.5 : Caractéristiques des terrains

- Non réglementé.

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

En secteur UAa :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnement de la voie et à l'une des conditions suivantes :
 - ▶ lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement ;
 - ▶ lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement ;
 - ▶ lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait.

En secteur UAb :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la marge de recul indiquée au plan graphique.
- Si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 3 m minimum de l'alignement de la voie.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées suivant les nécessités si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement de la voie et ne porte pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

- Les façades à l'alignement doivent être réalisées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Pour les terrains de plus de 10 m de largeur à l'alignement, l'implantation sur une seule limite séparative latérale pourra être admise. Dans ce cas, l'implantation par rapport à l'autre limite séparative latérale devra être distante d'au moins 3 m.
- En fond de parcelle, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 4 m de la limite séparative.
- Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension et la surélévation du bâtiment seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ses dispositions.
- Si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 1 m minimum des limites séparatives.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

- Non réglementé.

Article UA.9 : Emprise au sol

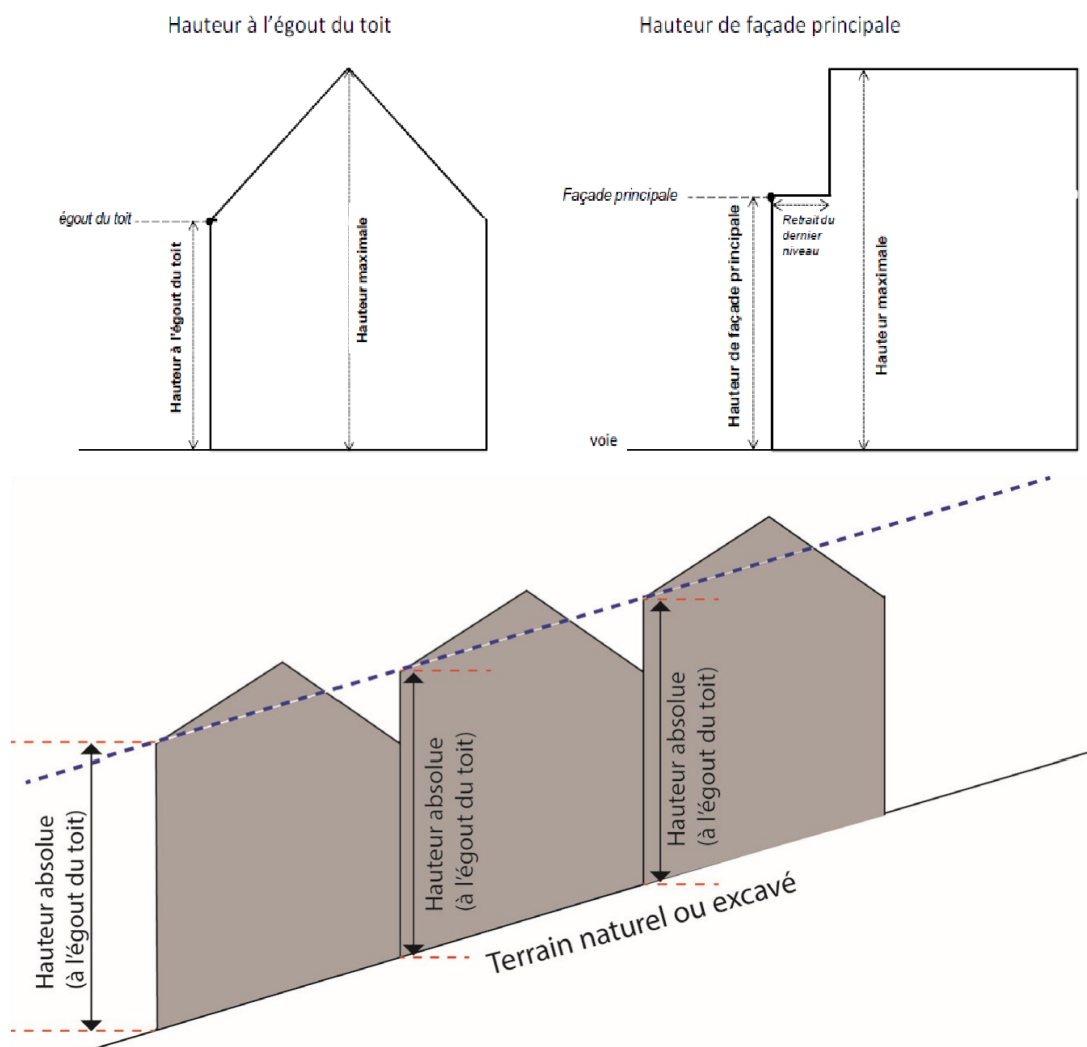
✚ Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.

- Non réglementé.

Article UA.10 : Hauteur maximale des constructions

▣ Conditions de mesure de la hauteur

- La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



En secteur UAa :

- La hauteur, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, ne doit pas excéder 10 m et être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- La différence de hauteur entre 2 constructions mitoyennes, ou deux volumes de la même construction, ne doit pas excéder un niveau.
- Des modulations sont admises pour la reconstruction des bâtiments sinistrés.

En secteur UAb :

- La hauteur, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, ne doit pas excéder 3,50 m et être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Article UA.11 : Aspect extérieur

- Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives architecturales et patrimoniales.
- Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel.
- L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.
- D'une manière générale, les autorisations d'urbanisme doivent se conformer à la palette chromatique annexée au règlement.

✚ Cf. palette chromatique annexée.

- L'aspect extérieur des constructions et leur insertion dans le paysage, devront respecter les prescriptions ci-après.

▣ Adaptation au terrain

- Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements doivent être, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions doit se faire, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

✚ Cf. Schéma donné en annexe – « Lexique ».

▣ Toitures

- Elles sont simples, généralement à deux pentes opposées : la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30 %.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes anciennes ou vieilles posées en couvrecle, de même couleur que celles avoisinantes. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.
- Le gabarit du bâti actuel sera conservé. Cependant, les modifications de toiture et de volume pourront être autorisées pour permettre au maximum la mise à niveau des égouts de toiture du bâtiment avec un des bâtiments mitoyens. • Les tropéziennes sont interdites.
- Les toitures-terrasses sont interdites.

▣ Ouvertures

- Fenêtres et portes-fenêtres :
 - ▶ proportion : les rythmes verticaux et les symétries existantes des ouvertures en façade seront conservés ou rétablis ;
 - ▶ vitrage : avec petit bois traversant ou vitre pleine.
- L'encadrement des percements à restaurer, créer ou rétablir sera en pierre de taille d'aspect identique à l'existant. Les loggias peuvent déroger à cette règle.
- Les grilles de défense des percements et des passages (piétons ou véhicules) seront à barreaux droits composés dans un plan vertical.
- Les garde-corps seront de préférence en métal. Ils seront posés sans faire saillie sur la façade.
- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être de préférence en cuivre et en zinc avec dauphin en fonte en pied de chute. Les descentes d'eaux usées apparentes en façade seront supprimées dans la mesure du possible et déplacées à l'intérieur de l'immeuble ou encastrées dans l'épaisseur du mur.
- Sont interdits :
 - ▶ toute fermeture de baie préexistante possédant un encadrement en pierres taillées est interdite ; pourront toutefois déroger à la règle les baies dont la fermeture se justifie par l'aménagement intérieur, dans ce cas, elles seront traitées en niche, le fond enduit se situant à vingt centimètres du parement extérieur de façade ;
 - ▶ la création de balcon sur l'espace public ;

- ▶ les canalisations apparentes, les conduits de fumée et de ventilation ;
- ▶ les évacuations de gouttières en PVC ;
- ▶ les garde-corps en bois, plexiglas, aluminium ;
- ▶ les auvents fixes au-dessus des portes ;
- ▶ les « sourcils » de fenêtres qui dénaturent les façades ;
- ▶ les linteaux en bois laissés apparents.

■ Enduits de façades

- La couleur des enduits doit être conforme à la palette chromatique annexée au règlement.
 - ▶ Si la coloration ne provient pas des matériaux constitutifs (sables, pigments et liants) elle sera effectuée par un badigeon à la chaux suivant l'échantillonnage.

✚ Cf. palette chromatique annexée.

- Les façades de faible superficie peuvent recevoir une coloration soutenue.
 - ▶ À l'inverse, on choisira une teinte plus claire pour les façades ayant une surface très importante.
- Les couleurs doivent être différentes entre façades mitoyennes pour traduire clairement le parcellaire.
- Suivant le type de maçonnerie des façades, les murs seront :
 - ▶ soit en pierre de calcaire local de teinte et d'appareil similaire à l'existant, les joints sont exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés, teintés en contraste avec les pierres ou en relief sont interdits ;
 - ▶ soit enduit au mortier avec du sable non tamisé à granulométrie variée de teinte ocrée, dont l'aspect sera taloché finement. Aucune trace blanche de laitance ne doit rester apparente.
- Badigeon au lait de chaux autorisé notamment pour les ravalements de façades dont l'enduit est en bon état.
- Les parties en pierre destinées à être vues, murs en pierres de taille, encadrement de baies chaînages d'angles, moulures, bandeaux, sculptures ne doivent pas être supprimées, peintes ou enduites. La teinte naturelle de la pierre sera conservée.
- La totalité de la façade sera traitée de la même manière, toutefois peuvent déroger à cette règle, les immeubles :
 - ▶ possédant un commerce en rez-de-chaussée ;
 - ▶ les façades où subsiste un appareillage de pierres de taille.
- Sont interdits :
 - ▶ les teintes vives ;
 - ▶ toute peinture appliquée directement sur les pierres ;
 - ▶ les enduits au ciment, trop rigides et étanches pour ce type de construction ;
 - ▶ les finitions d'enduits rustiques ;
 - ▶ les revêtements plastiques épais ;
 - ▶ les plaquages de pierres ;
 - ▶ toutes imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, revêtements agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

■ Menuiseries

- Toutes les menuiseries extérieures (volets, fenêtres et portes) seront en bois en aluminium ou PVC, peints. Toutefois les devantures de commerces et les baies à rez-de-chaussée sur rue peuvent déroger à cette règle.
- Les volets : persiennes ou panneaux pleins avec ou sans écharpe en Z.
- Les volets extérieurs ou contrevents seront à lames verticales sur cadres ou à lames croisées, peints.
- La profondeur des embrasures sera respectée ; la pose de baies d'éclaircissement et de passages au nu extérieur du mur de façade est interdite.
- Sont interdits :
 - ▶ les volets roulants.

✚ Cf. palette chromatique annexée.

■ Clôtures

- Elles doivent être réalisées en mur bahut de 0,60 m surmonté de grillage, en maçonnerie crépi rustique ou en pierres, maçonnées ou sèches, ou en grillage posé sur des piquets scellés au sol, ou en haies vives. Tout autre matériau est interdit. Leur hauteur ne peut dépasser 1,80 m (mur bahut inclus).
- L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité.
- L'ouverture des portails d'entrée devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.
- Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

■ Réseaux électriques et télécommunication

- Généralement implantés le long des génoises ou en façade, les réseaux électriques seront dissimulés à peu de frais par une mise en peinture de même coloration que leur support.
- Dans le cas des réseaux de télécommunication, des solutions d'amélioration pourront cependant s'opérer à travers des regroupements placés judicieusement avec des passages sous goulotte ou dans des fourreaux à encastrer dans l'enduit.
- Les câbles d'antenne de télévision devront disparaître des façades, leur passage à l'intérieur se fera en toiture.

■ Divers

- L'implantation de panneaux photovoltaïque et/ou solaire est autorisée à condition :
 - ▶ d'être strictement inférieure à 50% de la superficie totale de la toiture ;
 - ▶ et d'avoir la même teinte que celle des tuiles avoisinantes (exemple des « tuiles solaires »).
- Les vitrages - miroirs sont interdits.
- L'implantation d'éolienne est interdite.
- L'implantation de paratonnerre, antenne et d'antenne parabolique doit être déterminée de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- Les climatiseurs peuvent être autorisés sous réserve d'acceptation du plan d'insertion et d'habillage proposé.

Article UA.12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet.

■ Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les hôtels, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme : 1 place par chambre.
- Pour les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : 1 place pour 50 m² de SDP.

■ Stationnement des vélos et des 2 roues

- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m² de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 60 m² de SDP.
 - ▶ Il en est de même pour tout changement de destination.
- La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.
- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.
- Cet article est non réglementé en cas d'impossibilité technique démontrée d'accès en voiture jusqu'à la propriété concernée. Il pourra être demandé dans ce cas de prévoir un stationnement :
 - ▶ soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 m maximum, les places de stationnement prévues au présent article ;
 - ▶ soit à acquérir sur un terrain situé à moins de 300 m maximum, les places de stationnement prévues au présent article.

Article UA.13 : Espaces libres et plantations

- Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays non allergènes. Un plan paysager sera demandé pour toute demande de permis de construire ou d'aménager.
- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essences du pays non allergènes. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de l'environnement - N° 5- 2007 »).
- Des espaces "tampons", tels que des haies ou clôtures végétalisées de type bocagères, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes extensions de l'habitation existante et toutes créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole.

Article UA.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Non réglementé.

Article UA.15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article UA.16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils sont existants, conformément aux articles L.111-5-1, L.111-5-1-1, L.111-5-1-2, R.111-1, R.111-14 et R.111-14A du Code de La Construction et de l'Habitation.
- Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a changement de destination en habitation, bureaux, commerce, artisanat et hébergement hôtelier.

Zone UB

- Zone urbaine de moyenne densité, correspondant à l'extension du centre ancien, sur le secteur des Rudelles bâti sous forme de lotissement, et le secteur situé le long de la rue de l'Abrigué, principalement dédiée à l'habitat.

✚ Tout aménagement ou construction réalisé dans la zone UB devra être compatible avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du développement du « Cœur de village » de La Roque-Esclapon.

Article UB.1 : Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées

Destination des constructions*	Sous-destination des constructions*	Zone UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Cinéma	Interdit
	Hôtel	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous condition
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé sous condition
	Équipements sportifs	Autorisé sous condition
	Lieux de culte	Autorisé sous condition
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous condition
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

Les destinations « autorisées sous conditions » sont règlementées à l'article UB2.

- Sont en outre interdits :
 - ▶ les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
 - ▶ les nouvelles constructions, installations portant atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un espace public ou privé ;
 - ▶ l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs ;
 - ▶ l'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes ;
 - ▶ les dépôts de véhicules ;
 - ▶ l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes ;

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

- Risques de mouvements du sol :
 - ▶ Dans les secteurs concernés par un risque de mouvements du sol dû au retrait ou gonflement des argiles, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, une étude géotechnique est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20 m², y compris les piscines soumises à déclaration de travaux exemptée du permis de construire.
 - Sont autorisées sous conditions :
 - ▶ les équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec le caractère de la zone ;
 - ▶ les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ;
 - ▶ les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
 - ▶ les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
-

Article UB.3 : Accès et voiries

■ Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès adapté.

✚ Se référer aux annexes réglementaires du PLU pour les dimensions et autres prescriptions réglementaires.

- Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.
- Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.
- Des maillages entre les espaces urbains devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transports en commun existants.
- Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

■ Voiries

- Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée liée à l'organisation du bâti, soit une largeur minimale de 4 m.
-

Article UB.4 : Desserte par les réseaux

■ Eau potable

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) au droit du domaine public.

■ Assainissement

❖ Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Toutes les activités de restaurants et de commerce de bouche doivent s'équiper d'un bac à graisse et en cas d'impossibilité technique, ils doivent souscrire à une collecte de graisse par une entreprise spécialisée.

❖ *Eaux pluviales*

- Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
- L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera collecté par un bassin de rétention sur le terrain du projet avec un débit de fuite connecté au réseau. En cas d'impossibilités techniques liés au bâti historique, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau pluvial public et les fossés si le réseau pluvial public n'existe pas.
- Le calcul du volume du bassin et du débit de fuite devra être conforme aux dispositions de la doctrine de la MISEN annexée, à savoir : volume de rétention d'au minimum 100 L/m² imperméabilisé, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée.
- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, etc., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent

■ Incendie

- Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

■ Réseaux câblés

- Les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique à démontrer.

Article UB.5 : Caractéristiques des terrains

- Non réglementé.

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

- Les constructions devront être implantées :
 - ▶ à une distance supérieure ou égale à 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes (ou futures s'il est prévu en emplacement réservé) ;
 - ▶ à l'alignement de la marge de recul indiqué sur le document graphique pour le secteur situé le long de la rue de l'Abrigué.
- Si les constructions sont des piscines, celles-ci doivent être implantées à 3 m minimum de l'alignement de la voie.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

- Les façades à l'alignement doivent être réalisées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Pour les terrains de plus de 10 m de largeur à l'alignement, l'implantation sur une seule limite séparative latérale pourra être admise. Dans ce cas, l'implantation par rapport à l'autre limite séparative latérale devra être distante d'au moins 3 m.
- Si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

- La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 3 m. Les garages seront de préférence accolés à l'habitat existant.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

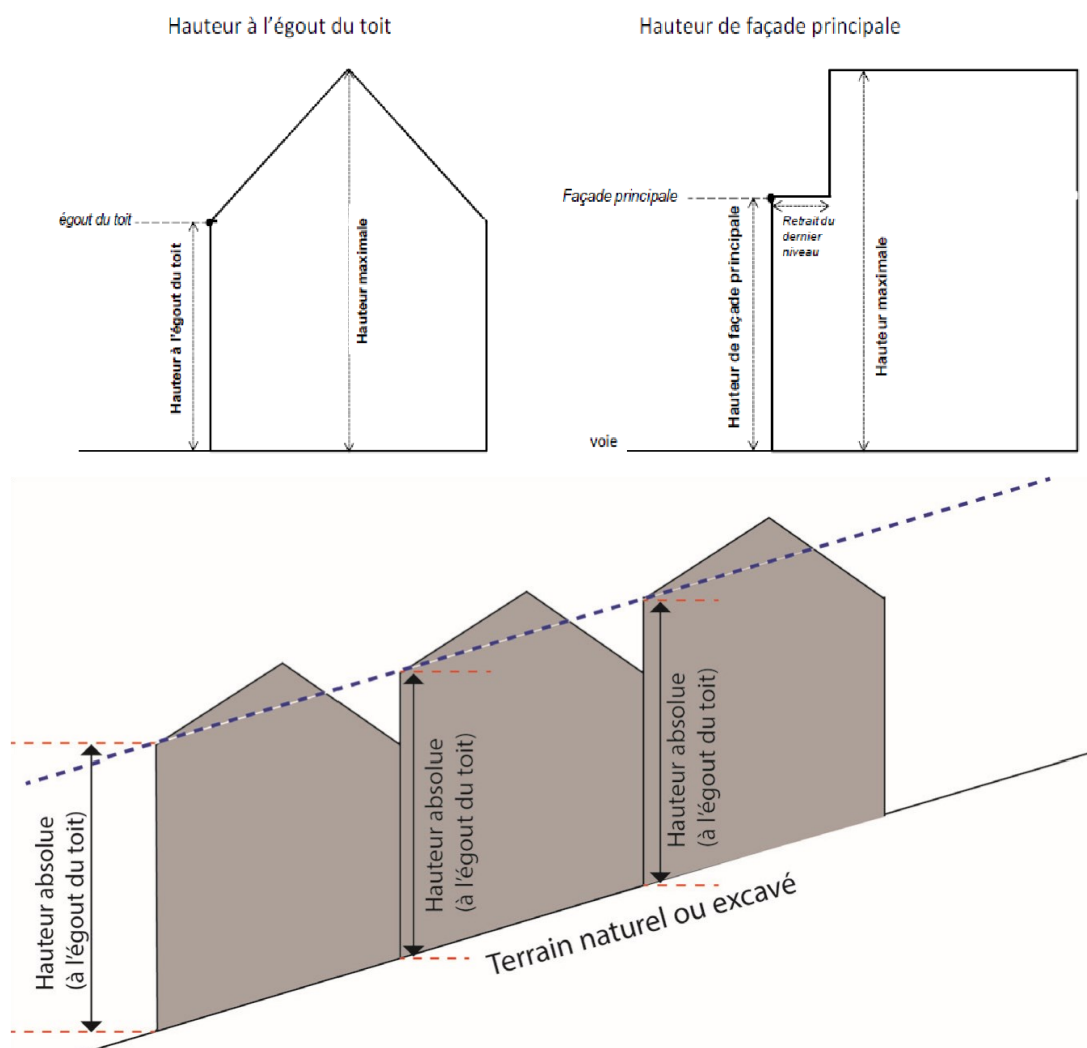
Article UB.9 : Emprise au sol

- Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.
- L'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 30%.

Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions

▣ Conditions de mesure de la hauteur

- La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



- La hauteur absolue des constructions, comptée en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder 7 m.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Article UB.11 : Aspect extérieur

- Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

■ Conception et adaptation au terrain

- Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.
- Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée : l'aspect de la construction pourra alors ne pas être conforme aux prescriptions du présent article concernant les toitures et les percements lorsque la demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes-fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

■ Toitures

- Elles sont généralement à 2 pentes opposées : la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30%.
- Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes de même couleur que celles avoisinantes. Les souches doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.
- Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue.

■ Façades et enduits

- La teinte des façades doit être conforme à la palette chromatique annexée au règlement.

✚ Cf. palette chromatique annexée.

- Garde-corps : barreaudage métallique vertical droit, section ronde, avec une treille.
- Les écharpes en Z (volets, portes) sont autorisées.
- Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie ou masqué par des lambrequins en tôle de même teinte.
- Les constructions présentant un aspect extérieur de type « bois » sont autorisées à condition de respecter les prescriptions issues des dispositions constructives générales annexées au PLU.

✚ Cf. annexe n°4.7 au PLU « Dispositions constructives générales- DDSIS Var ».

■ Menuiseries

- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois ou en aluminium. Toutefois, d'autres matériaux pourront être autorisés s'il respecte la typologie de l'architecture locale.

✚ Cf. palette chromatique annexée.

■ Annexes

- Les annexes seront obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

■ Divers

- L'implantation de paratonnerre, antenne, antenne parabolique, doit être déterminée de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- La pose d'éléments de confort (climatiseur, pompe à chaleur...) pourra être autorisée de préférence en pied de façade et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

- Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque et/ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures...). Les surimpositions en toiture sont autorisées. Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués. Il est préconisé de les installer en priorité sur les annexes, les toitures basses ou les auvents.

■ Clôtures

- Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m et devront être réalisées :
 - ▶ sur rue et en limite séparative : la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci, et sera implanté à 5 m en retrait de la rue ou de l'emplacement réservé s'il est existant ;
 - ▶ soit en mur-bahut enduit dans la même teinte que la façade de 0,60 m, surmonté d'un grillage, posé sur des piquets scellés au sol, ou en haies vives.
- Soit de végétaux d'essence du pays non allergène doublés ou non d'un grillage. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de l'environnement - N° 5- 2007 »).
- L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité.
- Les portails et portillons ne devront pas excéder une hauteur de 1,80m. Leur ouverture devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété. Ils seront réalisés sans parties pleines.
 - ▶ Ils doivent être de proportions harmonieuses et de caractère simple, en métal ou en bois

Article UB.12 : Stationnement

- La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.
- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.

■ Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les logements : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP avec un minimum d'une place par logement,
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

■ Stationnement des vélos et deux roues

- Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 80 m² de SDP ;
- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m² de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 60 m² de SDP.
 - ▶ Il en est de même pour tout changement de destination.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigés sur l'unité foncière, sera admise la possibilité suivante :
 - ▶ soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 m maximum, les places de stationnement prévues au présent article ;
 - ▶ soit à acquérir sur un terrain situé à moins de 300 m maximum, les places de stationnement prévues au présent article.

Article UB.13 : Espaces libres et plantations

- Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.
- Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays, non allergènes. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence du pays non allergènes.
- La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de l'environnement - N° 5- 2007 »).
- Au-delà de 4 places de stationnement sur une même parcelle :
 - ▶ il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergène pour 4 places ;
 - ▶ les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.
- Au moins 35% de la surface d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.
- Des espaces "tampons", tels que des haies ou clôtures végétalisées de type bocagères, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes extensions de l'habitation existante et toutes créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole

Article UB.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Non règlementé

Article UB.15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pour l'ensemble des destinations, seront privilégiés l'utilisation de matériaux durables.
- Enfin, le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques.

Article UB.16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils sont existants, conformément aux articles L.111-5-1, L.111-5-1-1, L.111-5-12, R.111-1, R.111-14 et R.111-14A du Code de La Construction et de l'Habitation.
- Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a changement de destination en habitation.

Zone UC

- La zone UC est une zone urbaine périphérique principalement dédiée à l'habitat, à plus faible densité, où prédominent les maisons individuelles.
- Le quartier de Rudelle a fait l'objet d'une dérogation au titre de la loi Montagne, les recommandations émises par les membres de la CDNPS ont été intégrées au règlement de la zone UC.
- La zone UC comprend **2 secteurs** :
 - **Uca** : situé en entrée de village au Nord-ouest, présentant un enjeu paysager fort.
 - **Ucr** : situé au quartier La Ferrage et concerné par un risque de ruissellement.

✚ Tout aménagement ou construction réalisé dans la zone UC devra être compatible avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du développement du « Cœur de village » de La Roque-Esclapon.

Article UC.1 : Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées

Destination des constructions*	Sous-destination des constructions*	Zone UC et ses secteurs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé (sous condition en zone UCr)
	Hébergement	Autorisé (sous condition en zone UCr)
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Cinéma	Interdit
	Hôtel	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous condition
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé sous condition
	Équipements sportifs	Autorisé sous condition
	Lieux de culte	Autorisé sous condition
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous condition
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

Les destinations « autorisées sous conditions » sont règlementées à l'article UC2.

- Sont en outre interdits :
 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
 - les nouvelles constructions, installations portant atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un espace public ou privé ;

- ▶ l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs ;
- ▶ l'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes ;
- ▶ les dépôts de véhicules ;
- ▶ l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes.

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

- Risques de mouvements du sol :
 - ▶ Dans les secteurs concernés par un risque de mouvements du sol dû au retrait ou gonflement des argiles, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, une étude géotechnique est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20 m², y compris les piscines soumises à déclaration de travaux exemptée du permis de construire.
- Risques de ruissellement d'eaux de pluie :
 - ▶ Dans le secteur UCr, toute nouvelle construction autorisée à l'article UC.1 sera soumise à une étude hydraulique précise qui permettra de définir les caractéristiques techniques à mettre en place pour sécuriser les biens et les personnes.
- Sont autorisées sous conditions :
 - ▶ les équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec le caractère de la zone ;
 - ▶ les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ;
 - ▶ les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
 - ▶ les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Article UC.3 : Accès et voiries

■ Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.
- Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.
- Des cheminements doux doivent être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants, de commerces, de services et équipements publics.
- Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

En secteur UCr :

- Afin de préserver les restanques et murs de pierres sèches existants, les accès latéraux doivent être privilégiés.

■ Voiries

- Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée liée à l'organisation du bâti, soit une largeur minimale de 4 m.

Article UC.4 : Desserte par les réseaux

■ Eau potable

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) au droit du domaine public.

■ Assainissement

❖ Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement prévu au schéma directeur d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

❖ Eaux pluviales

- Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
- Le calcul du volume du bassin et du débit de fuite devra être conforme aux dispositions de la doctrine de la MISEN annexée, à savoir : volume de rétention d'au minimum 100 L/m² imperméabilisé, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée.
- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et dirigées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : bassin de rétention, caniveau, noues, égout pluvial public, etc., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les ouvrages nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
 - ▶ Dans le secteur UC_r, le cas échéant, une infiltration totale des eaux pluviales peut être exigée.
- Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.
- Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.
- Pour l'évacuation des eaux de piscines, le lavage des filtres devra être récolté par le réseau d'eaux usées, et la vidange des piscines doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales.
 - ▶ Dans le secteur UC_r, en l'absence d'ouvrage pluvial, la vidange des piscines doit se faire, après neutralisation des produits de désinfection afin d'éviter une contamination du milieu naturel, sur la parcelle, au rythme de l'infiltration du sol.

■ Incendie

- Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

■ Réseaux câblés

- Les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique à démontrer.

Article UC.5 : Caractéristiques des terrains

- Non règlementé.

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

- Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et des emprises publiques ou privées existantes, les constructions nouvelles seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.
- Toutefois, cette implantation pourra être différente dans le cas ci-après :
 - ▶ les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 15 m par rapport à l'axe de la RD625 ;
 - ▶ dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions. ;
 - ▶ si les constructions sont des piscines, celles-ci doivent être implantées à 3 m minimum de l'alignement de la voie.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

- Les constructions devront être édifiées :
 - ▶ soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m ;
 - ▶ soit sur la limite séparative si des constructions principales sont à établir simultanément de part et d'autre ;
 - ▶ les annexes inférieures à 20 m² pourront être édifiées en limite séparative. S'il s'agit d'un garage, il devra également être de préférence accolé à la construction principale ;
 - ▶ dans le cas d'une construction autorisée antérieurement à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont l'implantation existante par rapport à la limite séparative ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.
- Si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

- La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 3 m, sauf pour :
 - ▶ les garages qui seront de préférence accolés à l'habitat existant ;
 - ▶ les autres annexes, non accolées au bâtiment principal, seront implantées à 1 m minimum du bâtiment principal.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

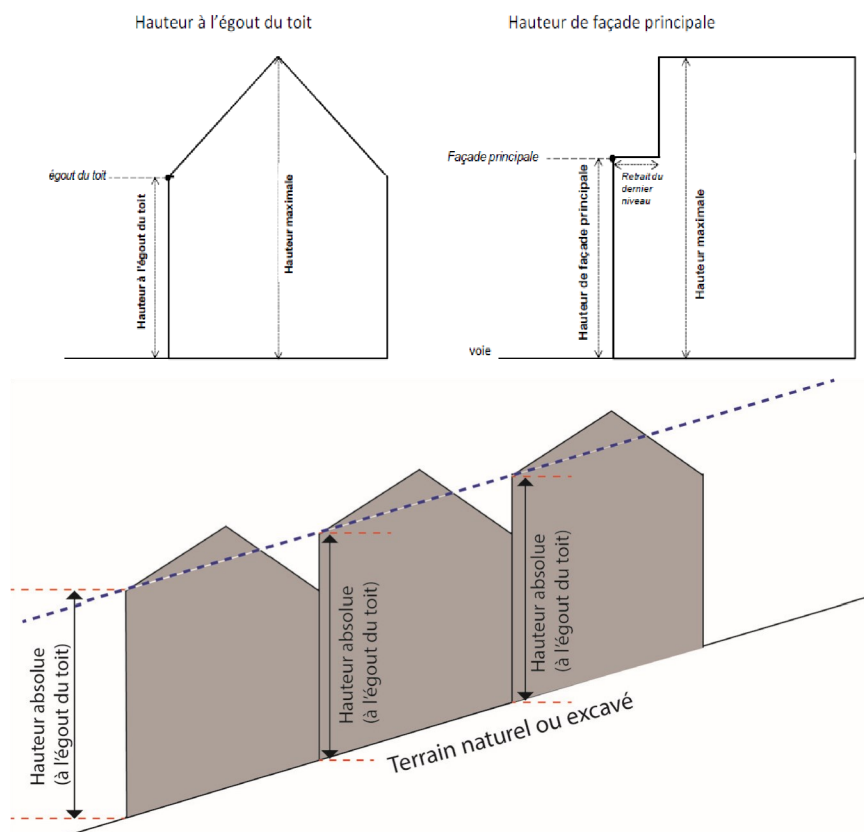
Article UC.9 : Emprise au sol

- Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.
- L'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 20%.

Article UC.10 : Hauteur maximale des constructions

▣ Conditions de mesure de la hauteur

- La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



En zone UC et secteur UCr :

- La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est fixée à :
 - 7 m pour les constructions à usage d'habitation, et les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - 3,50 m dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale.

En secteur UCa :

- La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est fixée à 3,50 m pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UC.11 : Aspect extérieur

- Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

■ Conception et adaptation au terrain

- Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.
- Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée : l'aspect de la construction pourra alors ne pas être conforme aux prescriptions du présent article concernant les toitures et les percements lorsque la demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes-fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

En secteur UCr :

- Les projets sont à étudier de manière à s'adapter à la pente du terrain tout en préservant au maximum les restanques et murs de pierres sèches.
 - ▶ les nouveaux murs de soutènement sont à réaliser en pierres sèches en référence aux dispositions traditionnelles (notamment non jointoyées, de petit appareil). Les enrochements ne sont pas autorisés.

■ Toitures

- Elles sont généralement à 2 pentes opposées : la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30%.
- Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes. Les souches doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.
- Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue.

En zone UC et secteur UCr :

- Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque et/ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures...). Les surimpositions en toiture sont autorisées. Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués. Il est préconisé de les installer en priorité sur les annexes, les toitures basses ou les auvents.

En secteur UCa

- L'implantation de panneaux photovoltaïque et/ou solaire est autorisée à condition :
 - ▶ d'être strictement inférieure à 50% de la superficie totale de la toiture ;
 - ▶ et d'avoir la même teinte que celle des tuiles avoisinantes (exemple des « tuiles solaires »).

■ Façades et enduits

- La couleur des enduits doit être conforme à la palette chromatique annexée au règlement.

✚ Cf. palette chromatique annexée.

- Garde-corps : barreaudage métallique vertical droit, section ronde, avec une treille.
- Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie ou masqué par des lambrequins en tôle de même teinte.
- Les constructions présentant un aspect extérieur de type « bois » sont autorisées à condition de respecter les prescriptions issues des dispositions constructives générales annexées au PLU.

✚ Cf. annexe n°4.7 au PLU « Dispositions constructives générales- DDSIS Var ».

■ Menuiseries

- Les menuiseries extérieures devront réalisées de préférence en bois ou en aluminium. Toutefois, d'autres matériaux pourront être autorisés s'il respecte la typologie de l'architecture locale.

✚ Cf. palette chromatique annexée.

■ Annexes

- Les annexes seront obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

■ Divers

- L'implantation de paratonnerre, antenne, antenne parabolique, doit être déterminée de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- La pose d'éléments de confort (climatiseur, pompe à chaleur...) pourra être autorisée de préférence en pied de façade et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

■ Clôtures

- Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m et devront être réalisées :
- Sur rue et en limite séparative : la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci, et sera implanté à 5 m en retrait de la rue de l'emplacement réservé s'il est existant.
- Les clôtures doivent être végétalisées et composées de végétaux d'essence du pays non allergène doublés ou non d'un grillage. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de l'environnement - N° 5- 2007 »).
- L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) Ou refusée, dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité.
- Les portails et portillons ne devront pas excéder une hauteur de 1,80m. Leur ouverture devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété. Ils seront réalisés sans parties pleines.
 - ▶ Ils doivent être de proportions harmonieuses et de caractère simple, en métal ou en bois.

Article UC.12 : Stationnement

- La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.
- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.

■ Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les logements : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP avec un minimum d'une place par logement,
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

■ Stationnement des vélos et deux roues

- Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 80 m² de SDP ;
- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m² de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 60 m² de SDP.
 - ▶ Il en est de même pour tout changement de destination.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigés sur l'unité foncière, sera admise la possibilité suivante :

- ▶ soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 m maximum, les places de stationnement prévues au présent article ;
- ▶ soit à acquérir sur un terrain situé à moins de 300 m maximum, les places de stationnement prévues au présent article.

Article UC.13 : Espaces libres et plantations

- Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.
- Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays non allergènes.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence du pays non allergènes.
- La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de l'environnement - N° 5- 2007 »).
- Au-delà de 4 places de stationnement sur une même parcelle : il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergène pour 4 places ; les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

En secteur UC et secteur UCa

- Au moins 50 % du terrain d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.
- Des espaces "tampons", tels que des haies ou clôtures végétalisées de type bocagères, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes extensions de l'habitation existante et toutes créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole.

En secteur UCr

- Les terrains cultivés ou espaces non bâtis identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus en état non imperméabilisé et être végétalisés. La végétation présente sera maintenue. Dans ces espaces seuls sont autorisés :
 - ▶ les bassins de rétention, les clôtures, les accès, les cheminements et les espaces dédiés au stationnement et sous condition d'être drainants, perméables et végétalisés ;
 - ▶ et sous réserve de ne pas faire obstacle aux axes d'écoulement pluviaux un maximum de 5% de l'emprise d'une construction, si des contraintes techniques, architecturales, topographiques ou juridiques l'imposent.

Article UC.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Non règlementé

Article UC.15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pour l'ensemble des destinations, seront privilégiés l'utilisation de matériaux durables.

Article UC.16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils sont existants, conformément aux articles L.111-5-1, L.111-5-1-1, L.111-5-12, R.111-1, R.111-14 et R.111-14A du Code de La Construction et de l'Habitation.
- Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a changement de destination en habitation.

Zone UH

- La zone UH est une zone urbaine dédiée à l'habitat, et comprend **2 secteurs** :
 - ▶ **UH1** : secteur dédié à l'habitat correspondant aux noyaux du hameau du Haut Moutet ;
 - ▶ **UH2** : correspondant aux espaces périphériques du noyau du hameau.

✚ Tout aménagement ou construction réalisé dans les secteurs UH1 et UH2 devra être compatible avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du confortement du hameau du Haut-Moutet.

Article UH.1 : Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées

Destination des constructions*	Sous-destination des constructions*	Zone UH et ses secteurs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Cinéma	Interdit
	Hôtel	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous condition
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé sous condition
	Équipements sportifs	Autorisé sous condition
	Lieux de culte	Autorisé sous condition
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous condition
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

Les destinations « autorisées sous conditions » sont règlementées à l'article UH2.

- Sont en outre interdits :
 - ▶ les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
 - ▶ les nouvelles constructions, installations portant atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un espace public ou privé ;
 - ▶ l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs ;
 - ▶ l'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes ;
 - ▶ les dépôts de véhicules ;
 - ▶ l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes ;

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

- Risques de mouvements du sol :
 - ▶ Dans les secteurs concernés par un risque de mouvements du sol dû au retrait ou gonflement des argiles, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, une étude géotechnique est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20 m², y compris les piscines soumises à déclaration de travaux exemptée du permis de construire.
- Sont autorisées sous conditions :
 - ▶ les équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec le caractère de la zone ;
 - ▶ les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ;
 - ▶ les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
 - ▶ les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Article UH.3 : Accès et voiries

■ Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.
- Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.
- Des cheminements doux doivent être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants, de commerces, de services et équipements publics.
- Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

■ Voiries

- Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée liée à l'organisation du bâti, soit une largeur minimale de 4 m.

Article UH.4 : Desserte par les réseaux

■ Eau potable

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) au droit du domaine public.

■ Assainissement

❖ Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement prévu au schéma directeur d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

❖ *Eaux pluviales*

- Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
- Le calcul du volume du bassin et du débit de fuite devra être conforme aux dispositions de la doctrine de la MISEN annexée, à savoir : volume de rétention d'au minimum 100 L/m² imperméabilisé, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée.
- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : bassin de rétention, caniveau, égout pluvial public, etc., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les ouvrages nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.
- Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.
- Pour l'évacuation des eaux de piscines, le lavage des filtres devra être récolté par le réseau d'eaux usées, et la vidange des piscines doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

▣ Incendie

- Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

▣ Réseaux câblés

- Les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique à démontrer.

Article UH.5 : Caractéristiques des terrains

- Non règlementé

Article UH.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**En secteur UH1 :**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement de la voie et à l'une des conditions suivantes :
 - ▶ lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement ;
 - ▶ lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement ;
 - ▶ lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait.

En secteur UH2 :

- Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et des emprises publiques ou privées existantes, les constructions nouvelles seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.
- Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.
- Si les constructions sont des piscines, celles-ci doivent être implantées à 3 m minimum de l'alignement de la voie.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

En secteur UH1 :

- Les façades à l'alignement doivent être réalisées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Pour les terrains de plus de 10 m de largeur à l'alignement, l'implantation sur une seule limite séparative latérale pourra être admise. Dans ce cas, l'implantation par rapport à l'autre limite séparative latérale devra être distante d'au moins 3 m.
- En fond de parcelle, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 4 m de la limite séparative.
- Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension et la surélévation du bâtiment seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ses dispositions.
- Si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 1 m minimum des limites séparatives.

En secteur UH2 :

- Les constructions devront être édifiées :
 - ▶ soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m ;
 - ▶ dans le cas d'une construction autorisée antérieurement à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont l'implantation existante par rapport à la limite séparative ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions ;
 - ▶ si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

- La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 3 m, sauf pour :
 - ▶ les garages qui seront de préférence accolés à l'habitat existant ;
 - ▶ les autres annexes, non accolées au bâtiment principal, seront implantées à 1 m minimum du bâtiment principal.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Article UH.9 : Emprise au sol

- Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.

En secteur UH1 :

- Non réglementée.

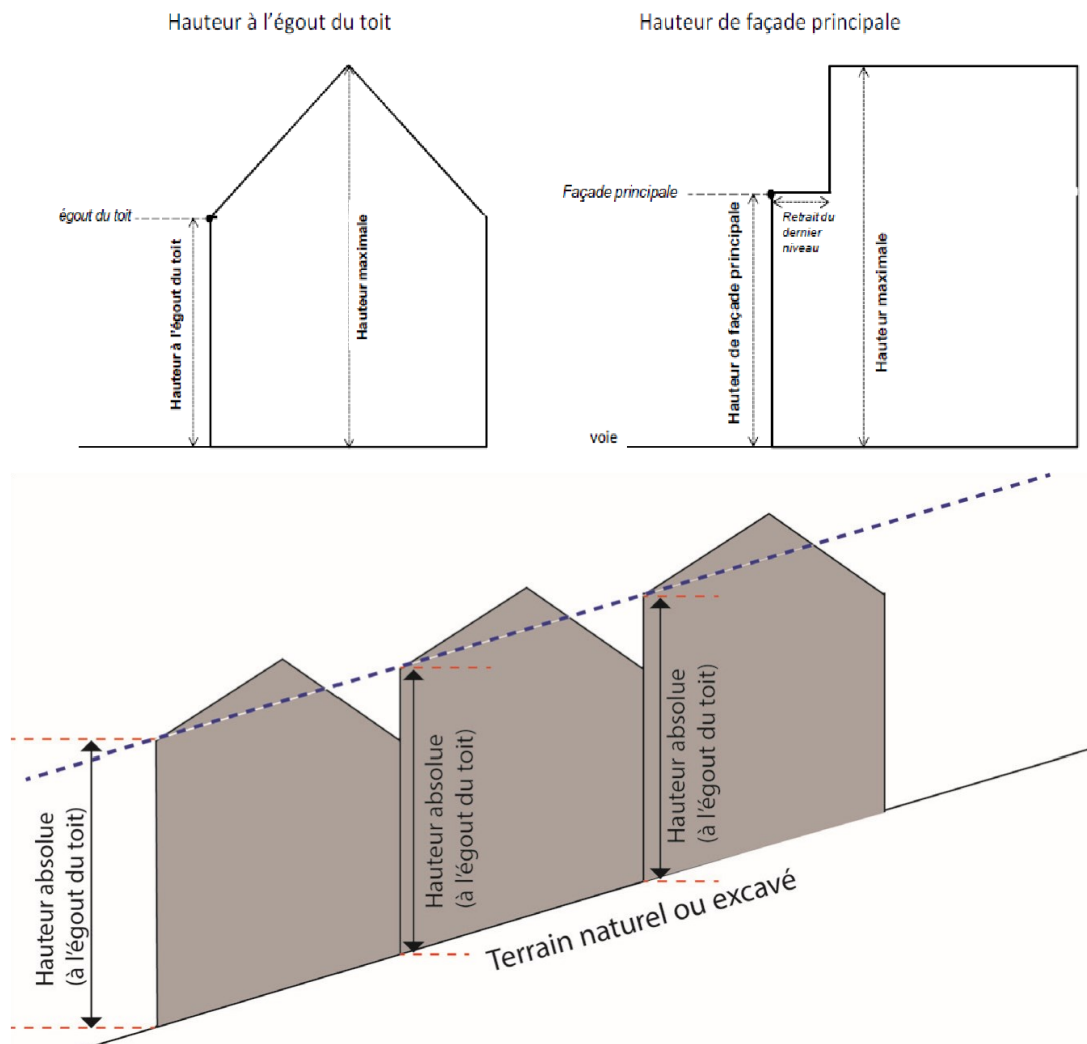
En secteur UH2 :

- L'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 20%.

Article UH.10 : Hauteur maximale des constructions

▣ Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)

- La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



En secteur UH1 :

- La hauteur, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, ne doit pas excéder 10 m et être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- Des modulations sont admises pour la reconstruction des bâtiments sinistrés.
- La différence de hauteur entre 2 constructions mitoyennes, ou deux volumes de la même construction, ne doit pas excéder un niveau.

En secteur UH2 :

- La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, ne doit pas excéder 7 m, sauf pour les annexes et garages pour lesquels la hauteur est limitée à 3 m.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Article UH.11 : Aspect extérieur

- Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.
- Les constructions présentant un aspect extérieur de type « bois » ne sont pas autorisées.

■ Conception et adaptation au terrain

- Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.
- Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée : l'aspect de la construction pourra alors ne pas être conforme aux prescriptions du présent article concernant les toitures et les percements lorsque la demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes-fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

■ Toitures

- Elles sont généralement à 2 pentes opposées : la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30%.
- Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes. Les souches doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.
- Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue.

■ Ouvertures

- Fenêtres et portes-fenêtres :
 - ▶ proportion : les rythmes verticaux et les symétries existantes des ouvertures en façade seront conservés ou rétablis ;
 - ▶ vitrage : avec petit bois traversant ou vitre pleine.
- L'encadrement des percements à restaurer, créer ou rétablir sera en pierre de taille d'aspect identique à l'existant. Les loggias peuvent déroger à cette règle.
- Les grilles de défense des percements et des passages (piétons ou véhicules) seront à barreaux droits composés dans un plan vertical.
- Les garde-corps seront de préférence en métal. Ils seront posés sans faire saillie sur la façade.
- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être de préférence en cuivre et en zinc avec dauphin en fonte en pied de chute. Les descentes d'eaux usées apparentes en façade seront supprimées dans la mesure du possible et déplacées à l'intérieur de l'immeuble ou encastrées dans l'épaisseur du mur.
- Sont interdits :
 - ▶ toute fermeture de baie préexistante possédant un encadrement en pierres taillées est interdite ; pourront toutefois déroger à la règle les baies dont la fermeture se justifie par l'aménagement intérieur, dans ce cas, elles seront traitées en niche, le fond enduit se situant à vingt centimètres du parement extérieur de façade ;
 - ▶ la création de balcon sur l'espace public ;
 - ▶ les canalisations apparentes, les conduits de fumée et de ventilation ;
 - ▶ les évacuations de gouttières en PVC ;
 - ▶ les garde-corps en bois, plexiglas, aluminium ;
 - ▶ les auvents fixes au-dessus des portes ;
 - ▶ les "sourcils" de fenêtres qui dénaturent les façades ;
 - ▶ les linteaux en bois laissés apparents.

■ Enduits de façades

- La couleur des enduits doit être conforme à la palette chromatique annexée au règlement.
 - ▶ Si la coloration ne provient pas des matériaux constitutifs (sables, pigments et liants) elle sera effectuée par un badigeon à la chaux suivant l'échantillonnage.

✚ Cf. palette chromatique annexée.

- Les façades de faible superficie peuvent recevoir une coloration soutenue.
 - ▶ À l'inverse, on choisira une teinte plus claire pour les façades ayant une surface très importante.
- Les couleurs doivent être différentes entre façades mitoyennes pour traduire clairement le parcellaire.
- Suivant le type de maçonnerie des façades, les murs seront :
 - ▶ soit en pierre de calcaire local de teinte et d'appareil similaire à l'existant, les joints sont exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés, teintés en contraste avec les pierres ou en relief sont interdits ;
 - ▶ soit enduit au mortier avec du sable non tamisé à granulométrie variée de teinte ocrée, dont l'aspect sera taloché finement. Aucune trace blanche de laitance ne doit rester apparente.
- Badigeon au lait de chaux autorisé notamment pour les ravalements de façades dont l'enduit est en bon état.
- Les parties en pierre destinées à être vues, murs en pierres de taille, encadrement de baies chaînages d'angles, moulures, bandeaux, sculptures ne doivent pas être supprimées, peintes ou enduites. La teinte naturelle de la pierre sera conservée.
- La totalité de la façade sera traitée de la même manière, toutefois peuvent déroger à cette règle, les immeubles :
 - ▶ possédant un commerce en rez-de-chaussée ;
 - ▶ les façades où subsiste un appareillage de pierres de taille.
- Sont interdits :
 - ▶ les teintes vives ;
 - ▶ toute peinture appliquée directement sur les pierres ;
 - ▶ les enduits au ciment, trop rigides et étanches pour ce type de construction ;
 - ▶ les finitions d'enduits rustiques ;
 - ▶ les revêtements plastiques épais ;
 - ▶ les plaquages de pierres ;
 - ▶ toutes imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, revêtements agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

■ Menuiseries

- Toutes les menuiseries extérieures (volets, fenêtres et portes) seront en bois en aluminium ou PVC, peints. Toutefois les devantures de commerces et les baies à rez-de-chaussée sur rue peuvent déroger à cette règle.
- Les volets : persiennes ou panneaux pleins avec ou sans écharpe en Z.
- Les volets extérieurs ou contrevents seront à lames verticales sur cadres ou à lames croisées, peints.
- La profondeur des embrasures sera respectée ; la pose de baies d'éclaircissement et de passages au nu extérieur du mur de façade est interdite.
- Sont interdits :
 - ▶ les volets roulants.

✚ Cf. palette chromatique annexée.

■ Clôtures

- Elles doivent être réalisées en mur bahut de 0,60 m surmonté de grillage, en maçonnerie crépi rustique ou en pierres, maçonnées ou sèches, ou en grillage posé sur des piquets scellés au sol, ou en haies vives. Tout autre matériau est interdit. Leur hauteur ne peut dépasser 1,80 m (mur bahut inclus).

- L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) Ou refusée, dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité.
- L'ouverture des portails d'entrée devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.
- Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

■ Réseaux électriques et télécommunication

- Généralement implantés le long des génoises ou en façade, les réseaux électriques seront dissimulés à peu de frais par une mise en peinture de même coloration que leur support.
- Dans le cas des réseaux de télécommunication, des solutions d'amélioration pourront cependant s'opérer à travers des regroupements placés judicieusement avec des passages sous goulotte ou dans des fourreaux à encastrer dans l'enduit.
- Les câbles d'antenne de télévision devront disparaître des façades, leur passage à l'intérieur se fera en toiture.

■ Divers

- Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque et/ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures...). Les surimpositions en toiture sont autorisées. Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués. Il est préconisé de les installer en priorité sur les annexes, les toitures basses ou les auvents.
- Les vitrages - miroirs sont interdits.
- L'implantation d'éolienne est interdite.
- L'implantation de paratonnerre, antenne et d'antenne parabolique doit être déterminée de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- Les climatiseurs peuvent être autorisés sous réserve d'acceptation du plan d'insertion et d'habillage proposé.

Article UH.12 : Stationnement

- La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.
- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.

■ Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les logements :
 - ▶ 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP avec un minimum d'une place par logement,
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

■ Stationnement des vélos et deux roues

- Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 80 m² de SDP ;
- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m² de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 60 m² de SDP.
 - ▶ Il en est de même pour tout changement de destination.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigés sur l'unité foncière, sera admise la possibilité suivante :
 - ▶ soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 m maximum, les places de stationnement prévues au présent article ;
 - ▶ soit à acquérir sur un terrain situé à moins de 300 m maximum, les places de stationnement prévues au présent article.

Article UH.13 : Espaces libres et plantations

- Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.
- Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays non allergènes.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence du pays non allergènes.
- La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de l'environnement - N° 5- 2007 »).
- Au-delà de 4 places de stationnement sur une même parcelle :
 - ▶ il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergène pour 4 places ;
 - ▶ les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

En secteur UH1 :

- Non réglementé.

En secteur UH2 :

- Au moins 50 % du terrain d'assiette de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.
- Des espaces "tampons", tels que des haies ou clôtures végétalisées de type bocagères, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes extensions de l'habitation existante et toutes créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole.

Article UH.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Non réglementé.

Article UH.15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pour l'ensemble des destinations, seront privilégiés l'utilisation de matériaux durables.

Article UH.16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils sont existants, conformément aux articles L.111-5-1, L.111-5-1-1, L.111-5-12, R.111-1, R.111-14 et R.111-14A du Code de La Construction et de l'Habitation.
- Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a changement de destination en habitation.

Zone UL

- La zone UL est une zone destinée au camping municipal et à l'implantation d'équipements publics ou collectifs, sportifs, culturels, de tourisme et de loisirs, de restauration. Elle se situe à l'Ouest du village, au nord de la RD625.

Article UL.1 : Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées

Destination des constructions*	Sous-destination des constructions*	Zone UL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Cinéma	Interdit
	Hôtel	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous condition
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

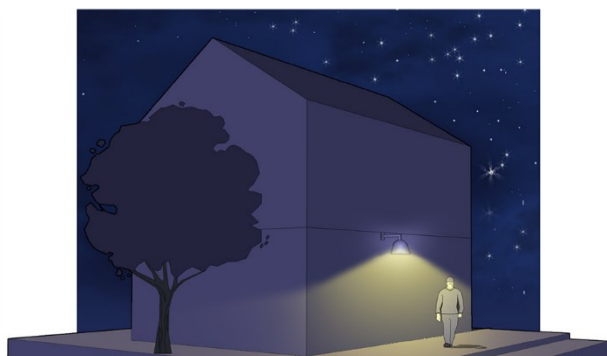
Les destinations « autorisées sous conditions » sont règlementées à l'article UL2.

- Sont en outre interdits :
 - ▶ les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
 - ▶ les nouvelles constructions, installations portant atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un espace public ou privé ;
 - ▶ les dépôts de véhicules ;
 - ▶ l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes ;

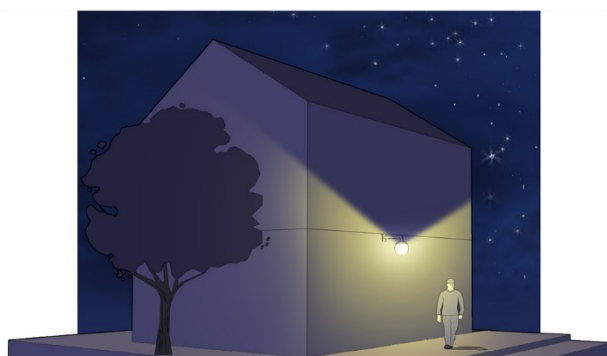
Article UL.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Risques de mouvements du sol :
 - ▶ Dans les secteurs concernés par un risque de mouvements du sol dû au retrait ou gonflement des argiles, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, une étude géotechnique est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20 m², y compris les piscines soumises à déclaration de travaux exemptée du permis de construire.
- Sont autorisées sous conditions :
 - ▶ parmi la destination « **commerce et activité de service** » autorisée à l'article UL.1, seule la sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » est admise à condition que la surface de plancher maximale soit inférieure ou égale à 50 m² ;
 - ▶ les « **autres hébergements touristiques** » autorisés à l'article UL.1 concernent : l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs ;
 - ▶ les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ;
 - ▶ les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ;
 - ▶ l'éclairage public est autorisé sous conditions :
 - » privilégier les minuteriers, les lampes basses-pressions et les réflecteurs de lumières ;
 - » limiter au maximum l'utilisation des halogènes et des néons ;
 - » éclairer vers le sol uniquement et de manière limitée ;
 - » prévoir dans la mesure du possible un éclairage de sécurité à déclencheur de mouvement ou IR.
 - » utiliser de préférence des ampoules au sodium et prévoir une installation minimale de lampadaires, vérifier leur puissance.
 - » interdire les éclairages vers les zones naturelles et boisées.
 - » l'éclairage privé est autorisé sous réserve de respecter les prescriptions suivantes (schémas) :

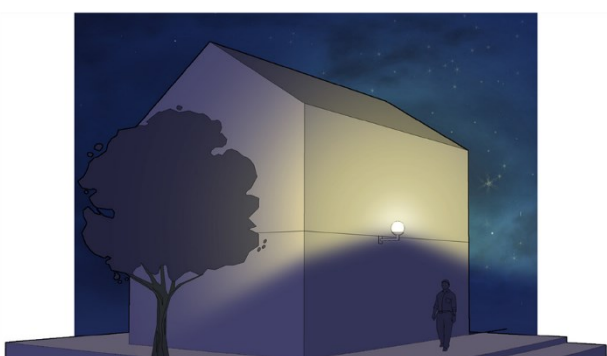
Éclairage des voies de déplacement



Éclairage bon :
le flux lumineux est dirigé vers le bas
et aucun flux n'est émis au-dessus du plan horizontal.
La pollution lumineuse est limitée.

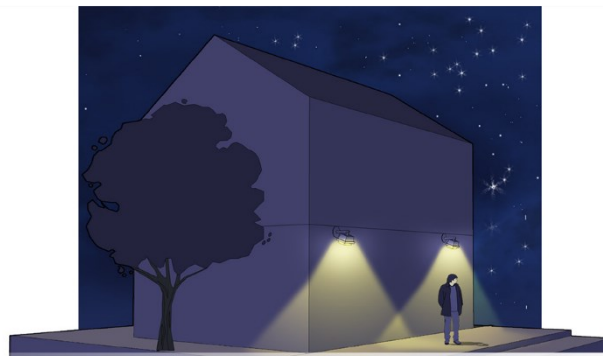


Éclairage moyen :
le flux est majoritairement dirigé vers le bas
mais une partie importante de celui-ci
dépassse le plan horizontal.
La pollution lumineuse est importante.

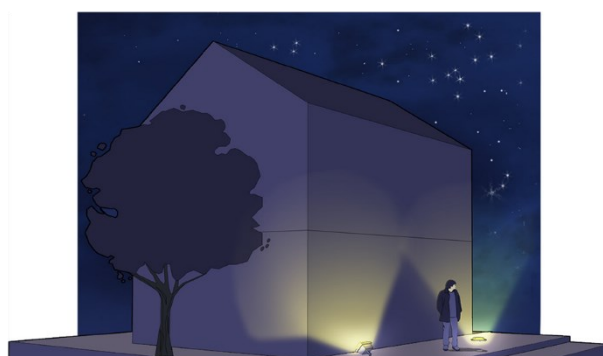


Éclairage tres mauvais :
«une grande partie du flux lumineux
est perdue dans le ciel
avec pour conséquences un gaspillage d'énergie
et une pollution lumineuse très importante.

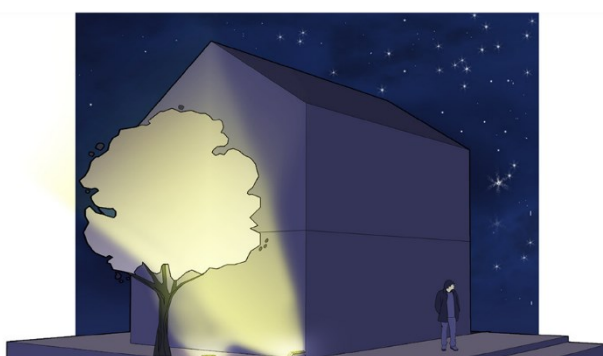
Éclairage de mise en valeur



Éclairage bon :
le flux est dirigé du haut vers le bas,
la végétation n'est pas éclairée
et la pollution lumineuse est limitée.



Éclairage mauvais :
le flux est dirigé du bas vers le haut
avec de fortes déperditions et
une forte pollution lumineuse.



Éclairage très mauvais :
le flux est dirigé du bas vers le haut
et éclaire la végétation.
Il y a une forte nuisance sur la végétation
et la faune hébergée ainsi qu'une forte pollution lumineuse

Source : Guide technique biodiversité & bâti, CAUE 38 & LPO

Article UL.3 : Accès et voiries

■ Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.
- Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.
- Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.
- Les maillages entre les espaces urbains devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants.

■ Voiries

- Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité, soit une largeur minimale de 5 m.
- Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité des voies sans issues.

Article UL.4 : Desserte par les réseaux

✚ Se reporter à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.

■ Eau potable

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) au droit du domaine public.

■ Assainissement

❖ Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

❖ Eaux pluviales

- Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
- L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera collecté par un bassin de rétention sur le terrain du projet avec un débit de fuite connecté au réseau.
- Le calcul du volume du bassin et du débit de fuite devra être conforme aux dispositions de la doctrine de la MISEN annexée, à savoir : volume de rétention d'au minimum 100 L/m² imperméabilisé, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée.
- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, etc., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.
- Pour l'évacuation des eaux de piscines, le lavage des filtres devra être récolté par le réseau d'eaux usées, et la vidange des piscines doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

■ Incendie

- Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

■ Réseaux câblés

- Les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique à démontrer.

Article UL.5 : Caractéristiques des terrains

- Non réglementé.

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

- Les constructions devront être implantées à une distance supérieure ou égale à 4 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

- La distance compte horizontalement, de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m. Une distance inférieure est admise pour l'extension des constructions existantes.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

- Non réglementé.

Article UL.9 : Emprise au sol

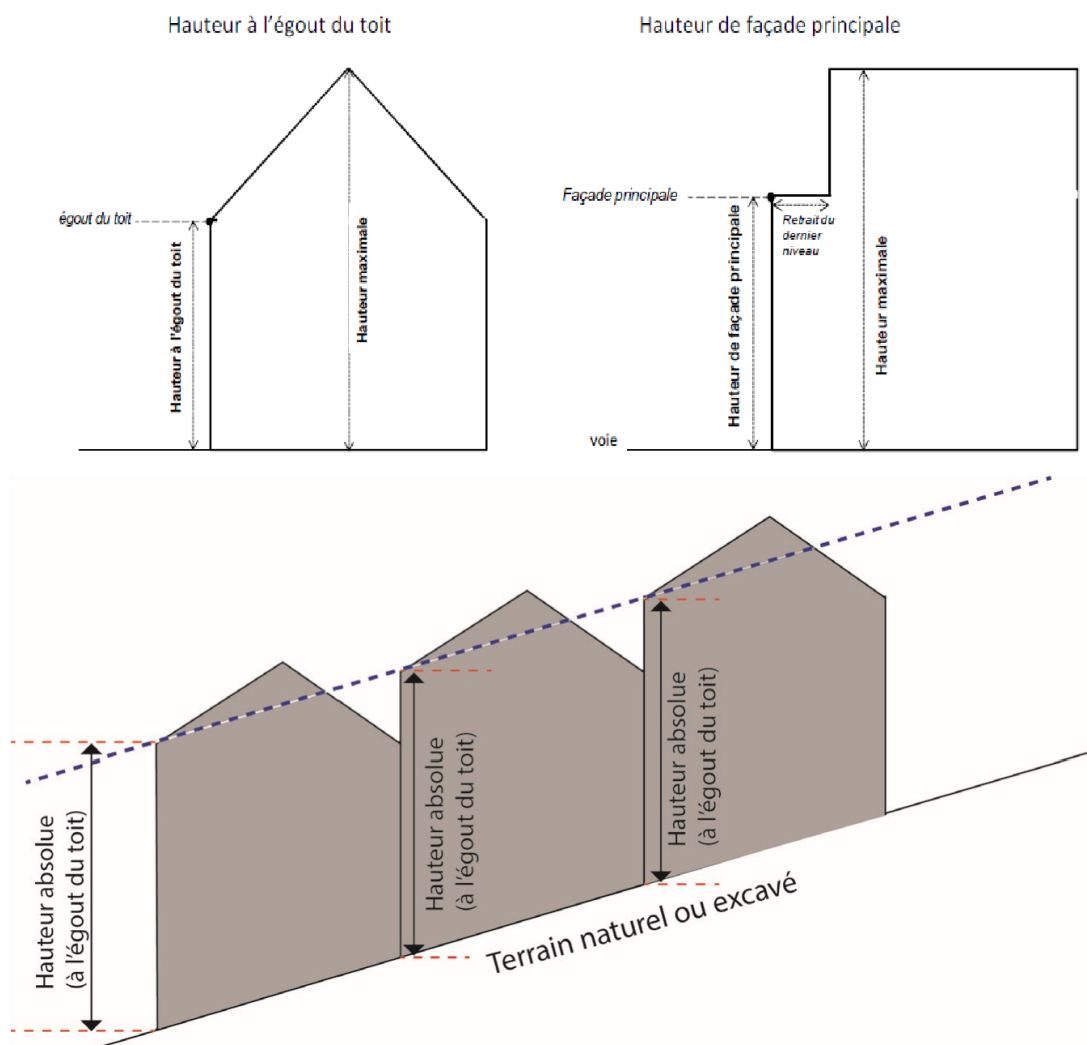
✚ Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.

- Non règlementé.

Article UL.10 : Hauteur maximale des constructions

▣ Conditions de mesure de la hauteur

- La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



- La hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne devra pas excéder 7 m.
- Toutefois ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Article UL.11 : Aspect extérieur

- Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

■ Conception et adaptation au terrain

- Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.
- Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée : l'aspect de la construction pourra alors ne pas être conforme aux prescriptions du présent article concernant les toitures et les percements lorsque la demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes-fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables.
- Les projets sont à étudier de manière à s'adapter à la pente du terrain tout en préservant au maximum les restanques et murs de pierres sèches.

■ Toitures

- Elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30%.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes anciennes posées en couvercle. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.
- Des toitures terrasses non accessibles ou autres types de couverture pourront être admis, compte tenu des caractéristiques de la construction projetée.
- Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque et/ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures...). Les surimpositions en toiture sont autorisées. Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués. Il est préconisé de les installer en priorité sur les annexes, les toitures basses ou les auvents.

■ Façades

- La teinte des façades sera obligatoirement en harmonie avec les couleurs traditionnelles des enduits utilisés dans la région.

✚ Cf. palette chromatique annexée.

- Les constructions présentant un aspect extérieur de type « bois » sont autorisées à condition de respecter les prescriptions issues des dispositions constructives générales annexées au PLU.

✚ Cf. annexe n°4.7 au PLU « Dispositions constructives générales- DDSIS Var ».

■ Les menuiseries

- Les menuiseries extérieures devront réalisées de préférence en bois ou en aluminium. Toutefois, d'autres matériaux pourront être autorisés s'il respecte la typologie de l'architecture locale.

✚ Cf. palette chromatique annexée.

■ Annexes

- Les annexes seront obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

■ Divers

- L'implantation de paratonnerre, antenne, antenne parabolique, doit être déterminée de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- La pose d'éléments de confort (climatiseur, pompe à chaleur...) pourra être autorisée de préférence en pied de façade et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

■ Clôtures

- Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,60 m et devront être réalisées :
 - ▶ sur rue et en limite séparative : la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci, et sera implanté à 5 m en retrait de la rue ;
 - ▶ soit en mur-bahut enduit dans la même teinte que la façade de 0,60 m, surmonté d'un grillage, posé sur des piquets scellés au sol, ou en haies vives ;
 - ▶ soit de végétaux d'essence du pays non allergène doublés d'un grillage ;
 - ▶ soit d'une haie vive d'essence du pays non allergène. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de l'environnement - N° 5- 2007 »).
- L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) Ou refusée, dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité.
- Les portails et portillons ne devront pas excéder une hauteur de 1,40 m. Leur ouverture devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété. Ils seront réalisés sans parties pleines.
 - ▶ Ils doivent être de proportions harmonieuses et de caractère simple, en métal ou en bois

Article UL.12 : Stationnement

■ Stationnement des véhicules automobiles

- Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
- Pour les bâtiments liés aux activités scolaires, sportives et ludiques, une estimation des besoins en stationnement des véhicules devra être formulée lors de la demande de permis, en fonction de l'activité.

■ Stationnement des vélos et 2 roues motorisées

- Pour les bâtiments liés aux activités scolaires, sportives et ludiques, une estimation des besoins en stationnement des 2 roues (motorisées et non motorisées) devra être formulée lors de la demande de permis, en fonction de l'activité.
 - ▶ Il en est de même pour tout changement de destination.
- La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.
- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.

Article UL.13 : Espaces libres et plantations

- Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.
- Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noues...) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de l'environnement - N° 5- 2007 »).
- Au-delà de 4 places de stationnement sur une même parcelle :
 - ▶ il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergène pour 4 places ;
 - ▶ les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.
- Au moins 30% de la zone UL sera traitée en espaces végétalisés de pleine terre.
- De manière générale et au vu du caractère paysager remarquable de la commune :
 - ▶ les restanques et murs de pierres sèches sont à conserver ;
 - ▶ les restanques et murs de soutènement sont à réaliser en pierres sèches en référence aux dispositions traditionnelles. Les enrochements ne sont pas autorisés.
- Des espaces « tampons », tels que des haies ou clôtures végétalisées de type bocagères, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes extensions de l'habitation existante et toutes créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole.

Article UL.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Non réglementé.

Article UL.15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article UL.16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- Non réglementé.

Titre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AU

- Cette zone, insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future.
- Elle correspond à une zone à urbaniser à court et moyen terme, c'est-à-dire dont l'urbanisation n'est pas subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements et aménagements prévus.
- Elle comprend **3 secteurs** :
 - ▶ **1AUh1** : dédié à l'habitat correspondant au noyau du hameau du Valentin ;
 - ▶ **1AUh2** : correspondant aux espaces périphériques du hameau du Valentin ;
 - ▶ **1AUh3** : secteur du Château, à vocation touristique, au carrefour des chemins du Château et des Valentins, à l'Est du hameau.

✚ Tout aménagement ou construction réalisé dans la zone 1AU devra être compatible avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du confortement du hameau du Valentin (2.a).

Article 1AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées

Destination des constructions*	Sous-destination des constructions*	Zones 1AUh1 et 1AUh2	Zone 1AUh3
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé	
	Hébergement	Autorisé	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition	
	Restauration	Interdit	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit
	Cinéma	Interdit	Interdit
	Hôtel	Interdit	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Interdit	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé sous condition	
	Équipements sportifs	Autorisé sous condition	
	Lieux de culte	Interdit	
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous condition	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Autorisé	
	Bureau	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit

Les destinations « autorisées sous conditions » sont règlementées à l'article 1AU2.

- Sont en outre interdits :
 - ▶ les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
 - ▶ les nouvelles constructions, installations portant atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un espace public ou privé ;

- ▶ l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs ;
- ▶ l'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes ;
- ▶ les dépôts de véhicules ;
- ▶ l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes ;
- ▶ les affouillements et les exhaussements de sol non prévus à l'article 1AU.2.

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

- Risques de mouvements du sol :
 - ▶ Dans les secteurs concernés par un risque de mouvements du sol dû au retrait ou gonflement des argiles, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, une étude géotechnique est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20 m², y compris les piscines soumises à déclaration de travaux exemptée du permis de construire.
- Sont autorisées sous conditions :
 - ▶ La destination « **artisanat et commerce de détail** » est autorisée à condition de ne concerner que l'artisanat.
 - ▶ parmi la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** », seuls ceux qui sont compatibles avec le caractère de la zone ;
 - ▶ les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

Article 1AU.3 : Accès et voiries

■ Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.
- Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.
- Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.
- Les maillages entre les espaces urbains devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants.

■ Voiries

- Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée liée à l'organisation du bâti, soit une largeur minimale de 4 m.

Article 1AU.4 : Desserte par les réseaux

■ Eau potable

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) au droit du domaine public.

■ Assainissement

❖ Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.
- Les eaux usées provenant des rejets industriels devront être préalablement traitées conformément à la réglementation sanitaire et la législation sur la protection de la nature et de l'environnement en vigueur avant leur rejet dans le réseau public.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

❖ *Eaux pluviales*

- Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
- Le calcul du volume du bassin et du débit de fuite devra être conforme aux dispositions de la doctrine de la MISEN annexée, à savoir : volume de rétention d'au minimum 100 L/m² imperméabilisé, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée.
- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : bassin de rétention, caniveau, égout pluvial public, etc., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les ouvrages nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.
- Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.
- Pour l'évacuation des eaux de piscines, le lavage des filtres devra être récolté par le réseau d'eaux usées, et la vidange des piscines doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

▣ Incendie

- Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

▣ Réseaux câblés

- Les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique à démontrer.

Article 1AU.5 : Caractéristiques des terrains

- Non réglementé.

Article 1AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**En secteurs 1AUh1 et 1AUh3 :**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement de la voie et à l'une des conditions suivantes :
 - ▶ lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement ;
 - ▶ lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement ;
 - ▶ lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait.

En secteur 1AUh2 :

- Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et des emprises publiques ou privées existantes, les constructions nouvelles seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

- Les constructions devront être édifiées :
 - ▶ soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m ;
 - ▶ soit sur la limite séparative si des constructions principales sont à établir simultanément de part et d'autre ;
 - ▶ les annexes inférieures à 20 m² pourront être édifiées en limite séparative. S'il s'agit d'un garage, il devra également être de préférence accolé à la construction principale ;
 - ▶ dans le cas d'une construction autorisée antérieurement à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont l'implantation existante par rapport à la limite séparative ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions ;
 - ▶ si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

- La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 3 m, sauf pour :
 - ▶ les garages qui seront de préférence accolés à l'habitat existant ;
 - ▶ les autres annexes, non accolées au bâtiment principal, seront implantées à 1 m minimum du bâtiment principal.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Article 1AU.9 : Emprise au sol

✚ Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.

En secteur 1AUh1 :

- Non réglementée.

En secteur 1AUh2 :

- L'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 20%.

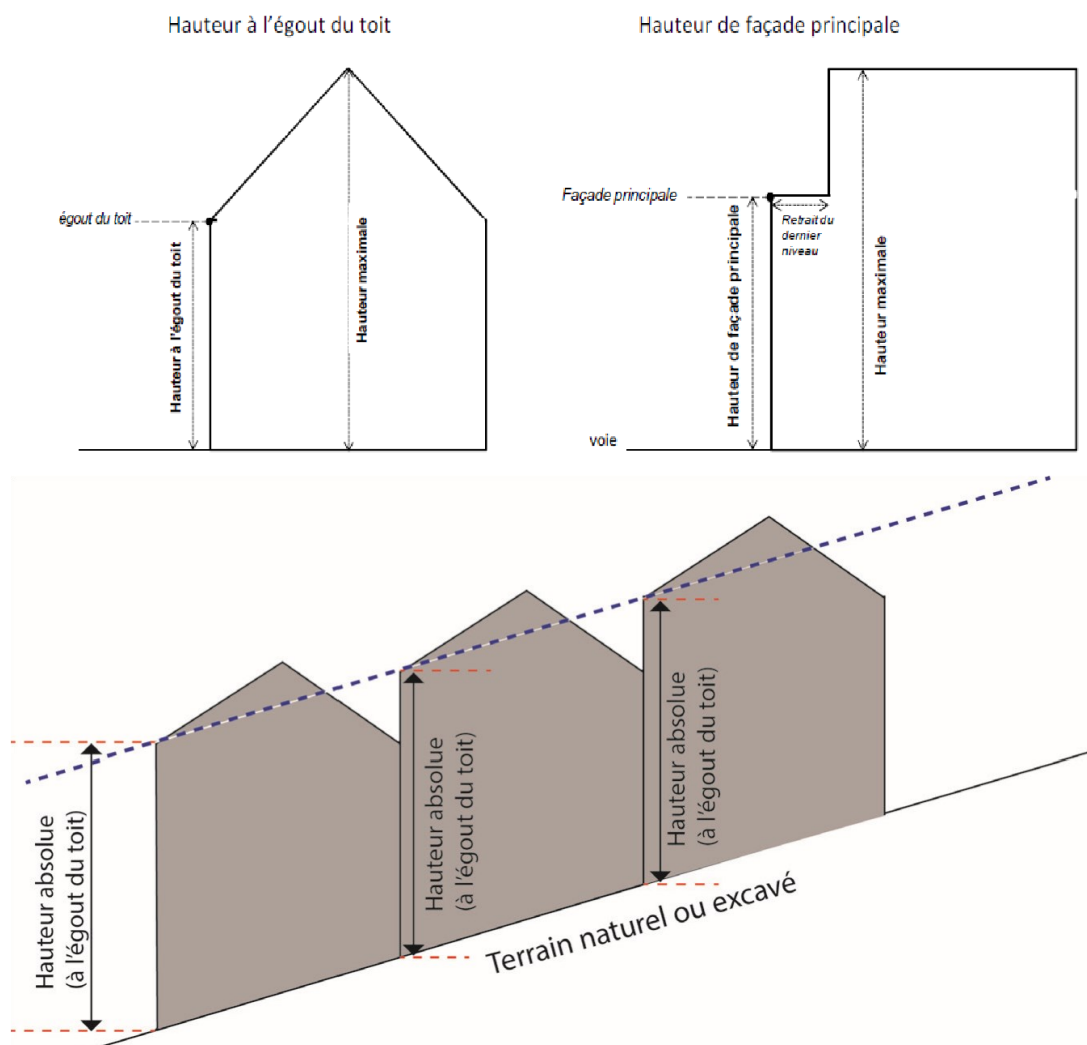
En secteur 1AUh3 :

- L'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 15%.

Article 1AU.10 : Hauteur maximale des constructions

▣ Conditions de mesure de la hauteur (= hauteur absolue)

- La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



En secteur 1AUh1 :

- La hauteur, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, ne doit pas excéder 10 m et être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- Des modulations sont admises pour la reconstruction des bâtiments sinistrés.
- La différence de hauteur entre 2 constructions mitoyennes, ou deux volumes de la même construction, ne doit pas excéder un niveau.

En secteurs 1AUh2 et 1AUh3 :

- La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, ne doit pas excéder 7 m, sauf pour les annexes et garages pour lesquels la hauteur est limitée à 3 m.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Article 1AU.11 : Aspect extérieur

- Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives architecturales et patrimoniales.
- Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel.
- D'une manière générale, les autorisations d'urbanisme doivent se conformer à la palette chromatique annexée au règlement.

✚ Cf. palette chromatique annexée.

- L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

■ Conception et adaptation au terrain

- Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements doivent être, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions doit se faire, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.
- Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

■ Toitures

- Elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30%.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes posées en couvercle. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

■ Ouvertures

- Fenêtres et portes-fenêtres :
 - ▶ proportion : les rythmes verticaux et les symétries existantes des ouvertures en façade seront conservés ou rétablis ;
 - ▶ vitrage : avec petit bois traversant ou vitre pleine.
- L'encadrement des percements à restaurer, créer ou rétablir sera en pierre de taille d'aspect identique à l'existant. Les loggias peuvent déroger à cette règle.
- Les grilles de défense des percements et des passages (piétons ou véhicules) seront à barreaux droits composés dans un plan vertical.
- Les garde-corps seront de préférence en métal. Ils seront posés sans faire saillie sur la façade.
- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être de préférence en cuivre et en zinc avec dauphin en fonte en pied de chute. Les descentes d'eaux usées apparentes en façade seront supprimées dans la mesure du possible et déplacées à l'intérieur de l'immeuble ou encastrées dans l'épaisseur du mur.
- Sont interdits :
 - ▶ toute fermeture de baie préexistante possédant un encadrement en pierres taillées est interdite ; pourront toutefois déroger à la règle les baies dont la fermeture se justifie par l'aménagement intérieur, dans ce cas, elles seront traitées en niche, le fond enduit se situant à vingt centimètres du parement extérieur de façade ;
 - ▶ la création de balcon sur l'espace public ;
 - ▶ les canalisations apparentes, les conduits de fumée et de ventilation ;
 - ▶ les évacuations de gouttières en PVC ;
 - ▶ les garde-corps en bois, plexiglas, aluminium ;

- ▶ les auvents fixes au-dessus des portes ;
- ▶ les “sourcils” de fenêtres qui dénaturent les façades ;
- ▶ les linteaux en bois laissés apparents.

■ Enduits de façades

- La couleur des enduits doit être conforme à la palette chromatique annexée au règlement.
 - ▶ Si la coloration ne provient pas des matériaux constitutifs (sables, pigments et liants) elle sera effectuée par un badigeon à la chaux suivant l'échantillonnage.

✚ Cf. palette chromatique annexée.

- Les façades de faible superficie peuvent recevoir une coloration soutenue.
 - ▶ À l'inverse, on choisira une teinte plus claire pour les façades ayant une surface très importante.
- Les couleurs doivent être différentes entre façades mitoyennes pour traduire clairement le parcellaire.
- Suivant le type de maçonnerie des façades, les murs seront :
 - ▶ soit en pierre de calcaire local de teinte et d'appareil similaire à l'existant, les joints sont exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés, teintés en contraste avec les pierres ou en relief sont interdits ;
 - ▶ soit enduit au mortier avec du sable non tamisé à granulométrie variée de teinte ocrée, dont l'aspect sera taloché finement. Aucune trace blanche de laitance ne doit rester apparente.
- Badigeon au lait de chaux autorisé notamment pour les ravalements de façades dont l'enduit est en bon état.
- Les parties en pierre destinées à être vues, murs en pierres de taille, encadrement de baies chaînages d'angles, moulures, bandeaux, sculptures ne doivent pas être supprimées, peintes ou enduites. La teinte naturelle de la pierre sera conservée.
- La totalité de la façade sera traitée de la même manière, toutefois peuvent déroger à cette règle, les immeubles :
 - ▶ possédant un commerce en rez-de-chaussée ;
 - ▶ les façades où subsiste un appareillage de pierres de taille.

En secteur 1AUh1 :

- Sont interdits :
 - ▶ les teintes vives ;
 - ▶ toute peinture appliquée directement sur les pierres ;
 - ▶ les enduits au ciment, trop rigides et étanches pour ce type de construction ;
 - ▶ les finitions d'enduits rustiques ;
 - ▶ les revêtements plastiques épais ;
 - ▶ les plaquages de pierres ;
 - ▶ toutes imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, revêtements agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

En secteurs 1AUh2 et 1AUh3 :

- Les constructions présentant un aspect extérieur de type « bois » sont autorisées à condition de respecter les prescriptions issues des dispositions constructives générales annexées au PLU.

✚ Cf. annexe n°4.7 au PLU « Dispositions constructives générales- DDSIS Var ».

■ Menuiseries

- Toutes les menuiseries extérieures (volets, fenêtres et portes) seront en bois en aluminium ou PVC, peints. Toutefois les devantures de commerces et les baies à rez-de-chaussée sur rue peuvent déroger à cette règle.
- Les volets : persiennes ou panneaux pleins avec ou sans écharpe en Z
- Les volets extérieurs ou contrevents seront à lames verticales sur cadres ou à lames croisées, peints.
- La profondeur des embrasures sera respectée ; la pose de baies d'éclairément et de passages au nu extérieur du mur de façade est interdite.
- Sont interdits :
 - ▶ les volets roulants.

✚ Cf. palette chromatique annexée.

■ Clôtures

- Elles doivent être réalisées en mur bahut de 0,60 m surmonté de grillage, en maçonnerie crépi rustique ou en pierres, maçonnées ou sèches, ou en grillage posé sur des piquets scellés au sol, ou en haies vives. Tout autre matériau est interdit. Leur hauteur ne peut dépasser 1,80 m (mur bahut inclus)
- L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) Ou refusée, dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité ;
- L'ouverture des portails d'entrée devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.
- Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

■ Réseaux électriques et télécommunication

- Généralement implantés le long des génoises ou en façade, les réseaux électriques seront dissimulés à peu de frais par une mise en peinture de même coloration que leur support.
- Dans le cas des réseaux de télécommunication, des solutions d'amélioration pourront cependant s'opérer à travers des regroupements placés judicieusement avec des passages sous goulotte ou dans des fourreaux à encastrer dans l'enduit.
- Les câbles d'antenne de télévision devront disparaître des façades, leur passage à l'intérieur se fera en toiture.

■ Divers

- L'implantation de panneaux solaires est interdite
- Les vitrages - miroirs sont interdits.
- L'implantation d'éolienne est interdite.
- L'implantation de paratonnerre, antenne et d'antenne parabolique doit être déterminée de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- Les climatiseurs peuvent être autorisés sous réserve d'acceptation du plan d'insertion et d'habillage proposé.
- Les annexes seront obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

En secteurs 1AUh1 et 1AUh3 :

- L'implantation de panneaux photovoltaïque et/ou solaire est autorisée à condition :
 - ▶ d'être strictement inférieure à 50% de la superficie totale de la toiture ;
 - ▶ et d'avoir la même teinte que celle des tuiles avoisinantes (exemple des « tuiles solaires »).

En secteur 1AUh2 :

- Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque et/ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures...). Les surimpositions en toiture sont autorisées. Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués. Il est préconisé de les installer en priorité sur les annexes, les toitures basses ou les auvents.

Article 1AU.12 : Stationnement

■ Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les logements : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP avec un minimum d'une place par logement,
- Pour les hôtels, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme : une place par chambre.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

■ Stationnement des vélos et des 2 roues

- Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 80 m² de SDP ;
- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m² de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 60 m² de SDP.
 - ▶ Il en est de même pour tout changement de destination.
- La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.
- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.

Article 1AU.13 : Espaces libres et plantations

- Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.
- Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays non allergènes.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence du pays non allergènes.
- La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de l'environnement - N° 5- 2007 »).
- Au-delà de 4 places de stationnement sur une même parcelle :
 - ▶ il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergène pour 4 places ;
 - ▶ les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

En secteur 1AUh1 :

- Non réglementé.

En secteurs 1AUh2 et 1AUh3 :

- Au moins 50 % du terrain d'assiette de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.
- Des espaces « tampons », tels que des haies ou clôtures végétalisées de type bocagères, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes extensions de l'habitation existante et toutes créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole.

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

- Non réglementé.

Article 1AU.15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

- Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, seront privilégiés :
 - ▶ l'utilisation de matériaux durables ;
 - ▶ l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Article 1AU.16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation d'hébergement hôtelier et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils sont existants, conformément aux articles L.111-5-1, L.111-5-1-1, L.111-5-1-2, R.111-1, R.111-14 et R.111-14A du Code de La Construction et de l'Habitation.
- Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a changement de destination en habitation ou hébergement hôtelier.

Titre 4. Dispositions applicables aux zones agricoles, aux zones naturelles et forestières

Zone A

- La zone agricole correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Elle comprend **3 secteurs** :
 - ▶ **Aj** : secteur situé à l'Est du village de la Roque-Esclapon, dédié aux jardins familiaux.
 - ▶ **Ap** : zone agricole paysagère concernant la frange agricole au sud des hameaux du Moutet et des Valentins, qui assure une ceinture agricole à préserver et une protection paysagère forte.
 - ▶ **As** : secteur situé à la sortie Sud-ouest du village, dédié aux aires d'atterrissage pour les activités de vol libre.

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées

Destination des constructions*	Sous-destination des constructions*	Zone A	Secteur Aj	Secteur Ap	Secteur As
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé sous condition	Interdit	Autorisé sous condition	Interdit
	Hébergement	Autorisé sous condition	Interdit	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Hôtel	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions	Interdit	Autorisé sous conditions	Interdit
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Lieux de culte	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Bureau	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

Les destinations « autorisées sous conditions » sont réglementées à l'article A2.

En zone A, et en secteurs Aj, Ap et As :

- Sont en outre interdits :
 - ▶ en particulier, l'extraction de terre végétale à l'exception des travaux liés aux services publics et d'intérêt collectif, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits ;
 - ▶ conformément à l'article 8 des dispositions générales, toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites dans les zones impactées par les réservoirs de biodiversité (cf. Annexes au règlement), à l'exception de celles prévues à l'article 8 des dispositions générales.

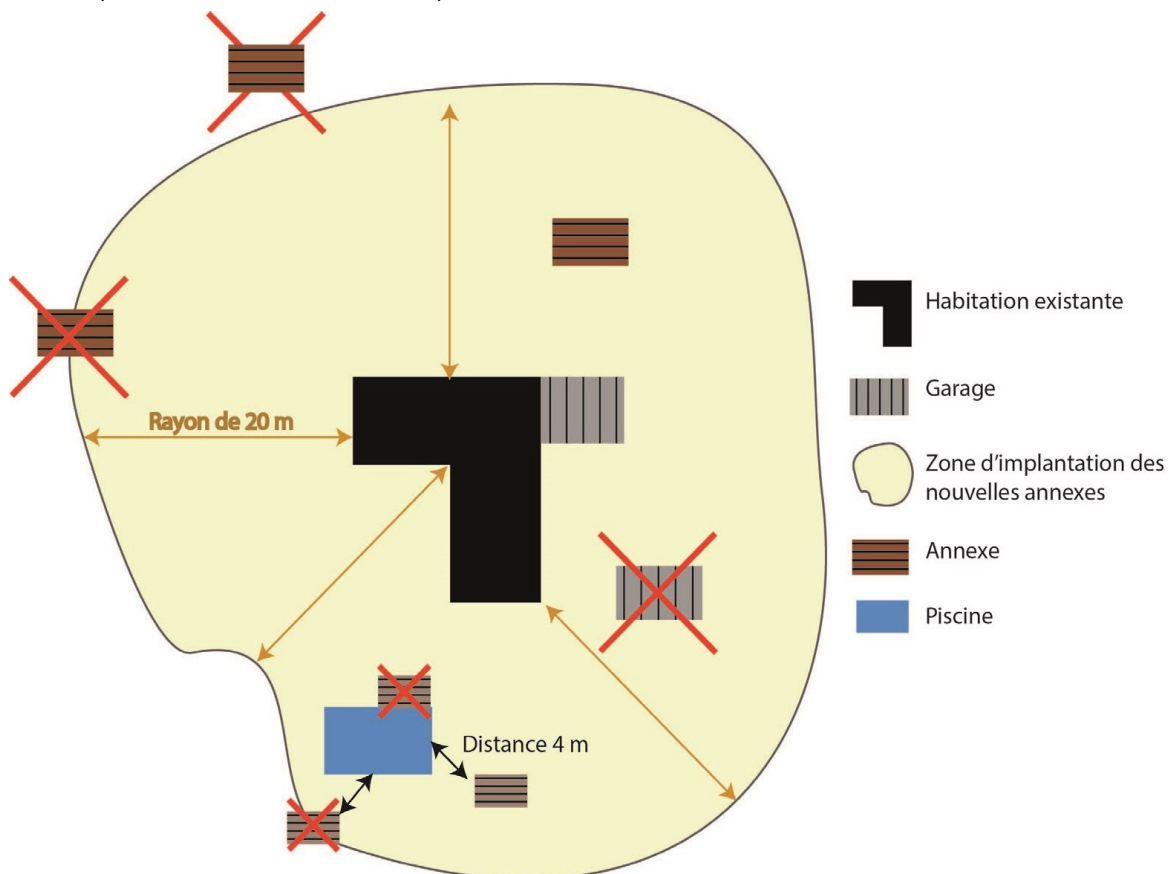
Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve de conditions particulières :

En zone A uniquement :

- ▶ A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (en application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural et de l'annexe au règlement de la charte agricole du Var), en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :
 - » les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
 - » Les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, abri, garage, etc.), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 200 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
 - » les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;
 - » les installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - » l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- ▶ A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :
 - » les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés ;
 - » chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.
- ▶ A condition qu'ils soient directement nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou à des services publics :
 - » La destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » : les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- ▶ Autres constructions admises sous conditions, et sous réserve qu'elles n'en compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - » pour les constructions existantes à usage d'habitation sans changement de destination, et d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² de Surface de Plancher (SDP) :
 - ↳ est autorisée l'extension mesurée, avec un maximum de 30% de SDP supplémentaire, calculée par rapport à la surface initiale, sans excéder au total 200 m² de SDP et sous forme de bâtiments accolés à l'existant (une seule unité d'habitation), la surface initiale servant de base de calcul, à condition que la construction initiale ait fait l'objet d'une autorisation, ou qu'elle soit existante d'avant 1943 et assujettie à la taxe d'habitation. L'extension devra se réaliser en une phase (dans le respect des plafonds donnés dans le présent paragraphe), avec des matériaux identiques à ceux d'origine ;

- » pour les constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone, sont autorisés les constructions :
 - ↳ d'une piscine non couverte (bâche de sécurité autorisée) d'une superficie totale maximale de 70m² d'emprise au sol, ainsi que sa plage et ses locaux techniques (pool-house et local technique) d'une superficie n'excédant pas 6 m² d'emprise au sol et implantées à moins de 3 m du plan d'eau de la piscine ;
 - ↳ d'un garage d'une superficie inférieure à 25 m² d'emprise au sol, par construction d'habitation ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il soit accolé à l'habitation ;
 - ↳ d'autres annexes de type abri pour le bois, abri pour les animaux, abri jardin etc., à raison d'une annexe maximum de chaque type, pour une superficie totale maximale de 10 m² d'emprise au sol ;
 - ↳ les annexes doivent être entièrement implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction à usage d'habitation, mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (schéma ci-dessous) ;
- » au total, la superficie maximale des annexes autorisées ne devra pas dépasser 70 m² (surface cumulée pour toutes les annexes autorisées, hors piscine, à partir de la date d'approbation du PLU) ;
- » les annexes doivent être entièrement implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction à usage d'habitation, mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiments d'habitation principal (schéma ci-après) ;
- » les annexes et garages sont implantés sur un seul niveau ;
- » les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements ;
- » l'implantation des annexes doit respecter le schéma ci-dessous :



- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément à la réglementation en vigueur et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs sans changement de destination lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de la présence des réseaux publics.
- La démolition.

En secteur Aj uniquement :

- ▶ La destination « exploitation agricole » autorisée à l'article A.1 ne concerne que :
 - » La création de jardins familiaux au sens de l'article L561-1 du Code Rural, ainsi que les annexes nécessaires à leur entretien, à raison d'1 annexe par parcelle, d'une superficie maximum de 6 m².
 - ↳ L'abri de jardin n'a vocation qu'à permettre le stockage de matériels de jardinage.
- ▶ Les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

En secteur Ap uniquement :

- ▶ A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :
 - » les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés ;
 - » chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.
- ▶ A condition qu'ils soient directement nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou à des services publics :
 - » les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- ▶ Autres constructions admises sous conditions, et sous réserve qu'elles n'en compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - » la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément à la réglementation en vigueur et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque ;
 - » la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs sans changement de destination lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de la présence des réseaux publics ;
 - » la démolition.

En zone A, et secteurs Ap et As uniquement :

- ▶ Les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, **conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme** (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

En secteur As uniquement :

- ▶ En dehors de l'activité liée au vol libre, seules les cultures de type pâturage sont encouragées.

Article A.3 : Accès et voiries**■ Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.
- Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.
- Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.
- Tout nouvel accès sur les RD21et RD625 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

■ Voiries

- Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée, soit une largeur minimale de 4 m.
- Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité des voies sans issues.

Article A.4 : Desserte par les réseaux

■ Eau potable

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) 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 de la réglementation en vigueur.
- Les constructions ou installations recevant du public doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'adduction d'eau de caractéristiques suffisantes.

■ Assainissement

❖ Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

❖ Eaux pluviales

- Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
- Dispositions applicables aux constructions hormis les bâtiments techniques agricoles et leurs extensions :
 - ▶ L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera collecté par un bassin de rétention sur le terrain du projet avec un débit de fuite connecté au réseau. En cas d'impossibilités techniques liés au bâti historique, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau pluvial public et les fossés si le réseau pluvial public n'existe pas.
 - ▶ Le calcul du volume du bassin et du débit de fuite devra être conforme aux dispositions de la doctrine de la MISEN annexée, à savoir : volume de rétention d'au minimum 100 L/m² imperméabilisé, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée.
 - ▶ Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, etc., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
 - ▶ Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent

■ Incendie

- Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

■ Réseaux câblés

- Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits
- Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphonie, etc.) seront réalisées en souterrain depuis le domaine public jusqu'au projet sauf impossibilité technique.
 - ▶ Dans ce cas, ils devront être posés sur la façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Article A.5 : Caractéristiques des terrains

- Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
 - ▶ 20 m par rapport à l'axe des RD21 et RD625 ;
 - ▶ à une distance supérieure ou égale à 10 m de l'axe des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - ▶ pour les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage ;
 - ▶ pour les extensions de constructions ne respectant pas le dernier alinéa du paragraphe 1 et le 1er paragraphe de l'article A.6, à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la voie ;
 - ▶ pour les serres dont le recul est porté à 15 m ;
 - ▶ si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 5 m minimum de l'alignement de la voie.

■ Canaux et cours d'eau

- La couverture des vallons est interdite sauf pour des ouvrages publics ou des accès. En outre à l'exclusion des ouvrages de protection des berges qui devront être réalisés au gabarit autorisé, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m de l'axe des vallons.
- Par nécessité de passage d'engins de nettoyage, les constructions, y compris les clôtures, ne peuvent être implantées à moins de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau.
- Les riverains des ruisseaux, même secs, ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les ruisseaux ou /et canaux se trouvant à l'intérieur de propriétés privées doivent être entretenus par le propriétaire des lieux.
- En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

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

- Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives. La largeur des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m.
- Les marges d'isolement ne s'appliquent pas si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 3 m minimum de la limite séparative.
- Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

- La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Article A.9 : Emprise au sol

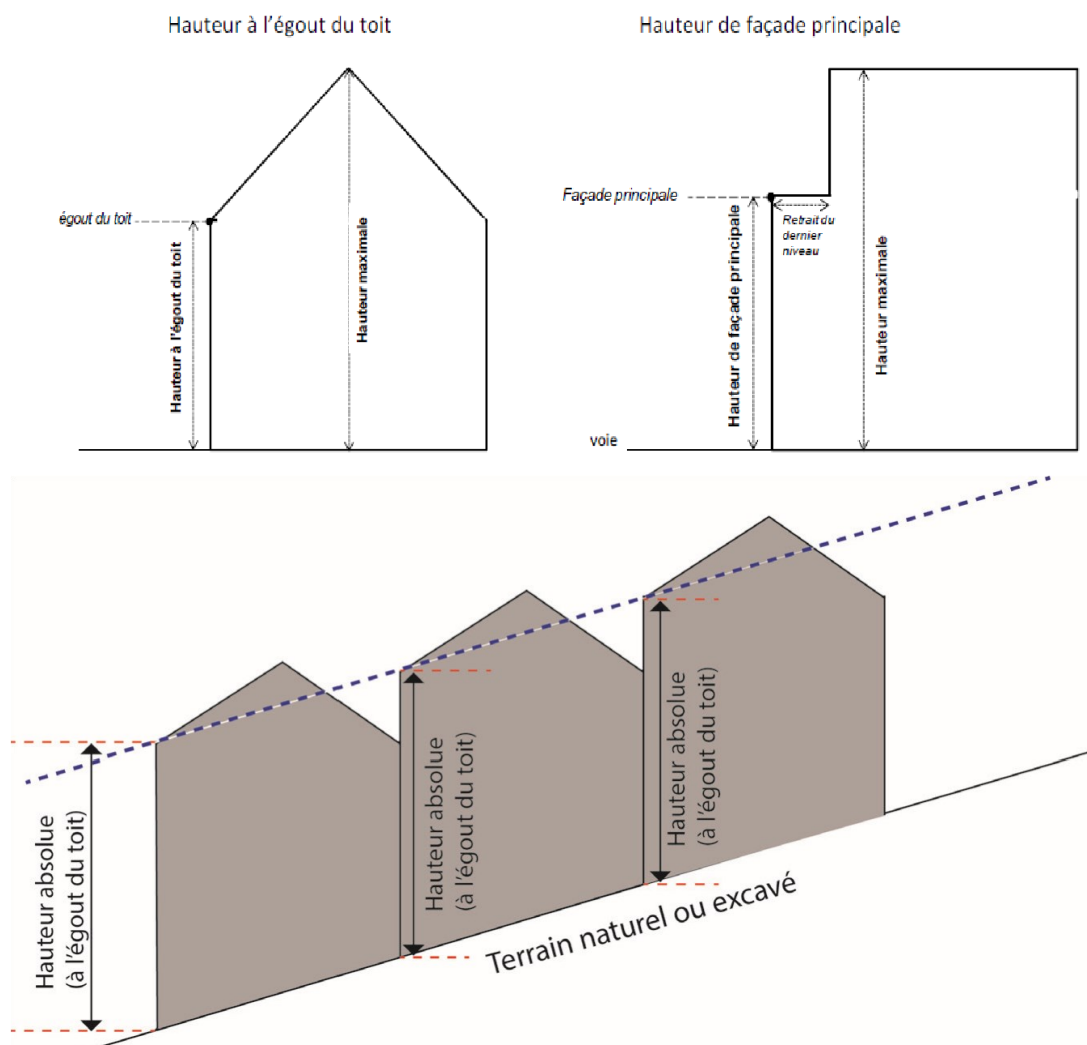
✚ Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.

- Non règlementé.

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

▣ Conditions de mesure de la hauteur

- La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



En zone A :

- La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est fixée à 7 m, sauf pour les annexes pour lesquelles la hauteur est limitée à 3,50 m.
- Pour les bâtiments techniques, la hauteur absolue ne devra pas excéder 7 m à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

En secteur Aj :

- La hauteur absolue des constructions et installations devra être inférieure ou égale à 2 m.
- Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Article A.11 : Aspect extérieur

- En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.
- D'une manière générale, les autorisations d'urbanisme doivent se conformer à la palette chromatique annexée au règlement.

✚ Cf. palette chromatique annexée.

- L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.
- Les dispositions qui suivent s'appliquent à toutes les constructions.

■ Conception, volet paysager

- Le parti architectural choisi devra résulter d'une étude soignée respectant le caractère du paysage environnant. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. La végétation existante sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

■ Adaptation au terrain

- Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés en accord avec la topographie, l'orientation du terrain, l'utilisation actuelle et future de la parcelle (végétation, structure parcellaire.).
- Les travaux de terrassements, nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

■ Modification et extension de bâtiments existants

- Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.
- Les constructions présentant un aspect extérieur de type « bois » sont autorisées à condition de respecter les prescriptions issues des dispositions constructives générales annexées au PLU.

✚ Cf. annexe n°4.7 au PLU « Dispositions constructives générales- DDSIS Var ».

- Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque et/ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures...). Les surimpositions en toiture sont autorisées. Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués. Il est préconisé de les installer en priorité sur les annexes, les toitures basses ou les auvents.

■ Clôtures

- Les clôtures seront aussi discrètes que possibles, et ne doivent pas cloisonner l'espace. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m, pouvant comprendre une partie maçonnée de 0,20 m maximum, sous réserve de ne pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

Article A.12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.
- En cas de projet touristique et d'accueil du public, le stationnement ne devra pas affecter le bâti existant, il ne devra pas dénaturer les terres agricoles et le paysage. Il fera l'objet d'une insertion paysagère afin de limiter au maximum son impact sur le paysage et les terres agricoles.

Article A.13 : Espaces libres et plantations

- Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'écrans de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
- Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être, dans la mesure du possible, soit transplantés, soit remplacés.
- La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de l'environnement - N° 5- 2007 »).
- Des espaces "tampons", tels que des haies ou clôtures végétalisées de type bocagères, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes extensions de l'habitation existante et toutes créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole.

Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Non réglementé.

Article A.15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés...) sera encouragée.
- Par leur architecture et leur implantation, les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de réduction de la consommation des énergies : orientation des façades, surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Article A.16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- Non réglementé.

Zone N

- La zone N est une zone naturelle, réservée pour la protection de la nature, la conservation des paysages et la qualité de l'environnement.
- Elle comprend **4 secteurs** :
 - ▶ **Nh** : hameau du Bas-Moutet ;
 - ▶ **Ng** : locaux d'activités situés en entrée Nord-Ouest du village ;
 - ▶ **NI** : secteur d'équipements publics sportifs et de loisirs et d'équipements publics ;
 - ▶ **Nm** : secteur délimité correspondant à l'intégralité de la partie du territoire communal couverte par le Camp militaire de Canjuers.

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées

Destination des constructions*	Sous-destination des constructions*	Zone N	Secteur Nh	Secteur Ng	Secteur NI	Secteur Nm
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Interdit	Interdit	Interdit
	Hébergement	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Interdit	Interdit	Interdit
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Hôtel	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition	Interdit
	Lieux de culte	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition	Interdit	Interdit
	Bureau	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

Les destinations « autorisées sous conditions » sont règlementées à l'article N2.

- Sont en outre interdits :
 - ▶ Conformément à l'article 6 des dispositions générales, toutes occupations ou utilisations des sols sont interdites dans les zones impactées par les zones d'expansion des crues (cf. annexes au règlement), à l'exception de celles prévues à l'article 6 des dispositions générales.
 - ▶ Conformément à l'article 8 des dispositions générales, toutes occupations ou utilisations du sols sont interdites dans les zones impactées par les réservoirs de biodiversité (cf. annexes au règlement), à l'exception de celles prévues à l'article 8 des dispositions générales.

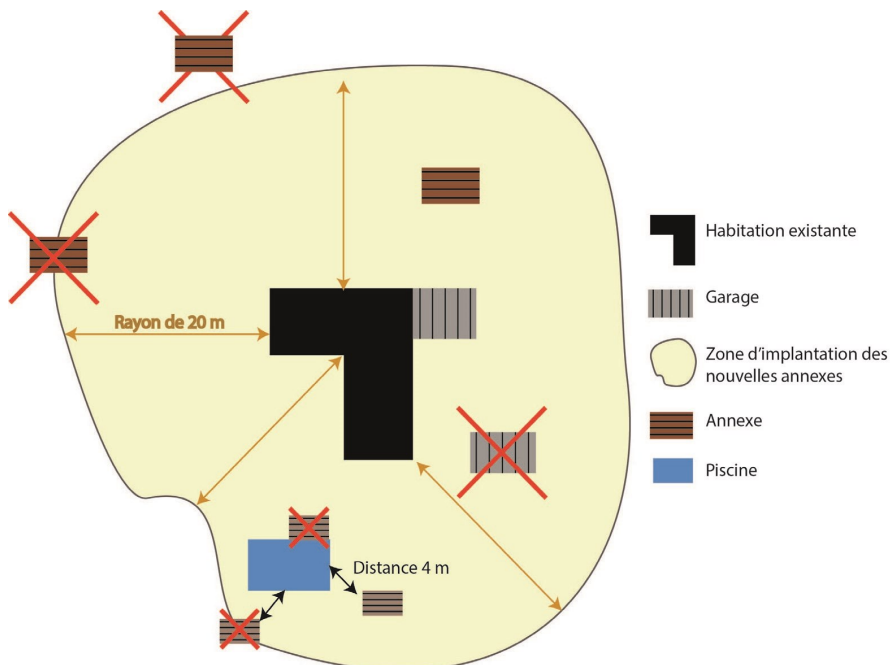
Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

En zone N :

- ▶ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, 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.
- ▶ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière :
 - » les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ou forestière ;
 - » les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, abri, garage, etc.), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 200 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
 - » les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;
 - » l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- ▶ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et pastorale. Ils ne devront pas compromettre 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.
- ▶ Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- ▶ Les terrains de tennis et tout autre équipement de loisir, dès lors que cet équipement ne compromet pas la qualité paysagère du site et ne crée pas de problème d'écoulement des eaux.
- ▶ Pour les constructions existantes à usage d'habitation sans changement de destination, et d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² de SDP : est autorisée l'extension mesurée, avec un maximum de 30% de SDP supplémentaire, calculée par rapport à la surface initiale, sans excéder au total 200 m² de SDP et sous forme de bâtiments accolés à l'existant (une seule unité d'habitation), la surface initiale servant de base de calcul, à condition que la construction initiale ait fait l'objet d'une autorisation, ou qu'elle soit existante d'avant 1943 et assujettie à la taxe d'habitation. L'extension devra se réaliser en une phase (dans le respect des plafonds donnés dans le présent paragraphe), avec des matériaux identiques à ceux d'origine.
- ▶ Pour les constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone, sont autorisés les constructions :

- » d'une piscine non couverte (bâche de sécurité autorisée) d'une superficie totale maximale de 70m² d'emprise au sol, ainsi que sa plage et ses locaux techniques (pool-house et local technique) d'une superficie n'excédant pas 6 m² d'emprise au sol et implantées à moins de 3 m du plan d'eau de la piscine ;
- » d'un garage d'une superficie inférieure à 25 m² d'emprise au sol, par construction d'habitation ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il soit accolé à l'habitation ;
- » d'autres annexes de type abri pour le bois, abri pour les animaux, abri jardin etc., à raison d'une annexe maximum de chaque type, pour une superficie totale maximale de 10 m² d'emprise au sol ;
- » les annexes doivent être entièrement implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction à usage d'habitation, mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (schéma ci-dessous) ;
- Au total, la superficie maximale des annexes autorisées ne devra pas dépasser 70 m² (surface cumulée pour toutes les annexes autorisées, hors piscine, à partir de la date d'approbation du PLU).
- Les annexes doivent être entièrement implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction à usage d'habitation, mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (schéma ci-dessous).
- Les annexes et garages sont implantés sur un seul niveau soit une hauteur maximum de 3 m.
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.
- L'implantation des annexes doit respecter le schéma ci-dessous :



- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs sans changement de destination lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de la présence des réseaux publics.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments autorisés antérieurement et détruits par un sinistre dans les dix ans suivant le sinistre, nonobstant les dispositions des articles 6 à 15 de la zone N.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espaces boisés classés (cf. Annexes au PLU).

En secteur Ng :

- ▶ Pour les constructions existantes à usage **d'entrepôt** sans changement de destination, et d'une superficie supérieure ou égale à 100 m² de SDP : est autorisée l'extension mesurée, avec un maximum de 30% de SDP supplémentaire, calculée par rapport à la surface initiale, sans excéder au total 500 m² de SDP et sous forme de bâtiments accolés à l'existant, la surface initiale servant de base de calcul, à condition que la construction initiale ait fait l'objet d'une autorisation.
- ▶ L'extension devra être réalisée en une phase (dans le respect des plafonds donnés dans le présent paragraphe), avec des matériaux identiques à ceux d'origine, dans la zone de constructibilité définie dans les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3, en respectant les dispositions précédemment édictées.

En secteur Nh :

- ▶ Pour les constructions existantes à usage **d'habitation** sans changement de destination, et d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² de SDP : est autorisée l'extension mesurée, avec un maximum de 30% de SDP supplémentaire, calculée par rapport à la surface initiale, sans excéder au total 250 m² de SDP et sous forme de bâtiments accolés à l'existant (une seule unité d'habitation), la surface initiale servant de base de calcul, à condition que la construction initiale ait fait l'objet d'une autorisation, ou qu'elle soit existante d'avant 1943 et assujettie à la taxe d'habitation. L'extension devra se réaliser en une phase (dans le respect des plafonds donnés dans le présent paragraphe), avec des matériaux identiques à ceux d'origine.

En secteur Nl :

- ▶ Les **Equipements Sportifs** et les activités de loisirs publiques (parcours de santé, tennis, terrain multisports, etc..), dès lors que cet équipement ne compromet pas la qualité paysagère du site et ne crée pas de problème d'écoulement des eaux.

En secteur Nm :

- ▶ Toutes les occupations et installations, classées ou non, et modes particuliers d'utilisation du sol nécessaires au bon fonctionnement du service public militaire.
- ▶ Les ouvrages techniques divers et nécessaires au fonctionnement des services publics.
- ▶ Les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

En zone N et secteur Nh :

- ▶ Les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Article N.3 : Accès et voiries**■ Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.
- Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.
- Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.
- Tout nouvel accès sur les RD21 et RD625 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

■ Voiries

- Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée, soit une largeur minimale de 4 m.
- Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité des voies sans issues.

Article N.4 : Desserte par les réseaux

■ Eau potable

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) 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 de la réglementation en vigueur.
- Les constructions ou installations recevant du public doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'adduction d'eau de caractéristiques suffisantes.

■ Assainissement

❖ Eaux usées

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe au droit du domaine public.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

■ Eaux pluviales

- Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
- Dispositions applicables aux constructions hormis les bâtiments techniques agricoles et forestiers et leurs extensions :
 - ▶ L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera collecté par un bassin de rétention sur le terrain du projet avec un débit de fuite connecté au réseau.
 - ▶ Le calcul du volume du bassin et du débit de fuite devra être conforme aux dispositions de la doctrine de la MISEN annexée, à savoir : volume de rétention d'au minimum 100 L/m² imperméabilisé, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée.
 - ▶ Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, etc., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
 - ▶ Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.

■ Incendie

- Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

■ Réseaux câblés

- Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits.
- Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphonie, etc.) seront réalisées en souterrain depuis le domaine public jusqu'au projet sauf impossibilité technique.
 - ▶ Dans ce cas, ils devront être posés sur la façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Article N.5 : Caractéristiques des terrains

- Non réglementé.

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

En zone N, et secteurs NI et Nm :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
 - ▶ 20 m par rapport à l'axe de la RD21 et de la RD625 ;
 - ▶ à une distance supérieure ou égale à 10 m de l'axe des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Dans toute la zone :

- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - ▶ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage ;
 - ▶ pour les extensions de constructions ne respectant pas le 1er paragraphe de l'article N.6, à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la voie ;
 - ▶ pour les serres dont le recul est porté à 15 m ;
 - ▶ si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 5 m minimum de l'alignement de la voie.

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

- Les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 4 m de la limite séparative. A condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage, cette distance ne s'applique pas :
 - ▶ aux modifications, ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué ;
 - ▶ aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - ▶ pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimension sensiblement équivalentes (+ ou - 0,50 m) ;
 - ▶ aux piscines ainsi que leur local technique qui devront toutefois respecter un recul de 3 m minimum ;
 - ▶ pour les constructions inférieures à 3 m au faîtage.

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

- Non règlementé.

Article N.9 : Emprise au sol

✚ Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.

En zone N et secteurs NI, Nh, Nm :

- Non règlementé.

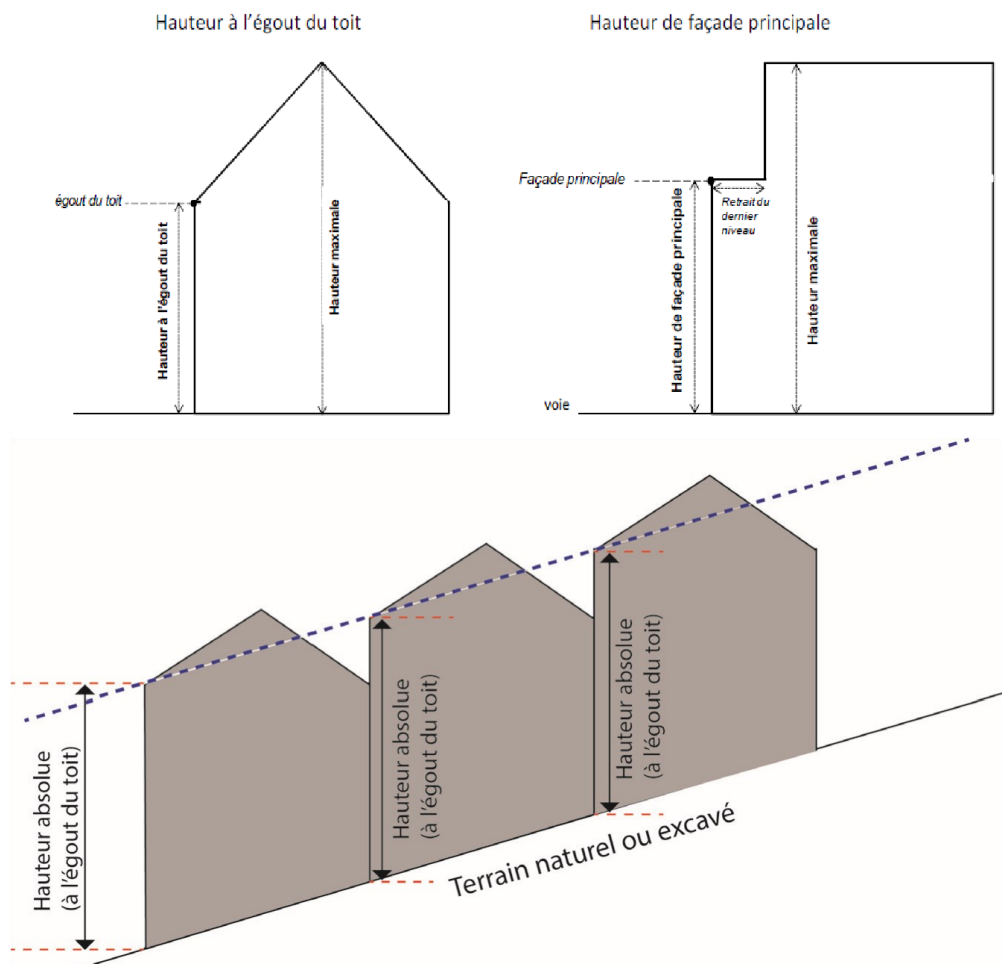
En secteur Ng :

- L'emprise au sol devra respecter les principes de l'OAP n°3.

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

▣ Conditions de mesure de la hauteur

- La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



En secteurs Nl et Nm :

- Non réglementé.

En zone N :

- La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est fixée à 7 m, sauf pour les annexes et garages pour lesquelles la hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est limitée à 3 m. Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 10 m à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

En secteur Nh :

- La hauteur, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, ne doit pas excéder 10 m et être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- Des modulations sont admises pour la reconstruction des bâtiments sinistrés.
- La différence de hauteur entre 2 constructions mitoyennes, ou deux volumes de la même construction, ne doit pas excéder un niveau.

En secteur Ng :

- La hauteur, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, ne doit pas excéder 7 m.
- Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Article N.11 : Aspect extérieur

- En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.
- D'une manière générale, les autorisations d'urbanisme doivent se conformer à la palette chromatique annexée au règlement.

✚ Cf. palette chromatique annexée.

- L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels.
- Les dispositions qui suivent s'appliquent à toutes les constructions.

■ Conception, volet paysager

- Le parti architectural choisi devra résulter d'une étude soignée respectant le caractère du paysage environnant. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. La végétation existante sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

■ Adaptation au terrain

- Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés en accord avec la topographie, l'orientation du terrain, l'utilisation actuelle et future de la parcelle (végétation, structure parcellaire.). Les travaux de terrassements, nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les projets sont à étudier de manière à s'adapter à la pente du terrain tout en préservant au maximum les restanques et murs de pierres sèches.

■ Modification et extension de bâtiments existants

- Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.
- Les constructions présentant un aspect extérieur de type « bois » sont autorisées à condition de respecter les prescriptions issues des dispositions constructives générales annexées au PLU.

✚ Cf. annexe n°4.7 au PLU « Dispositions constructives générales- DDSIS Var ».

- Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque et/ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures...). Les surimpositions en toiture sont autorisées. Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués. Il est préconisé de les installer en priorité sur les annexes, les toitures basses ou les auvents.

■ Clôtures

- Les clôtures seront aussi discrètes que possibles, et ne doivent pas cloisonner l'espace. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, pouvant comprendre une partie maçonnerie de 0,60 m maximum, sous réserve de ne pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.
- Pour toute construction autorisée (extensions, annexes) jouxtant des parcelles agricoles, devront être prévus des aménagements paysagers limitant au maximum l'impact visuel, en privilégiant des haies végétales.

■ Plantations riveraines et haies vives hors agglomération

- Hors agglomération, en bordure du domaine public routier départemental, les propriétaires riverains sont tenus de respecter, les distances ainsi définies, calculées à partir de la limite du domaine public :
 - ▶ 3 m pour les plantations dont la hauteur à maturité dépasse 2 m ;
 - ▶ 2 m pour les autres plantations.

- Le Département peut imposer des prescriptions particulières par arrêté du président du conseil départemental du Var vis à vis des propriétaires :
 - ▶ dans le cadre de la politique d'amélioration de la sécurité routière concernant les obstacles latéraux à proximité d'un carrefour ou d'un virage.

En secteur Nh :

- Le présent règlement vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments et de leurs abords immédiats. D'une manière générale en cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices désignés ci-dessus, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. Sauf cas particulier dûment motivé par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée.
- Les adaptations doivent :
 - ▶ respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture, destination d'origine), en particulier, pour ce qui concerne les anciennes dépendances, leur destination d'origine devra demeurer clairement perceptible après transformation ;
 - ▶ faire l'objet d'une étude particulière comprenant un état des lieux détaillé et un projet précisant les transformations envisagées sur le bâtiment et ses abords.

■ Implantation, volumétrie et éléments constitutifs

- Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des nouvelles fonctions (y compris garage de véhicules, ateliers, buanderie, etc.) Sont à localiser dans les bâtiments existants ou à proximité immédiate, sauf cas particulier dûment motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

■ Toiture- Couverture

- Les éventuelles adaptations de toiture, les côtes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les toitures terrasse sont interdites et les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) sont à limiter en nombre comme en dimension. Dans la mesure du possible, le matériau de couverture des édifices sera à conserver ou à restituer.
- L'implantation de panneaux photovoltaïque et/ou solaire est autorisée à condition :
 - ▶ d'être strictement inférieure à 50% de la superficie totale de la toiture ;
 - ▶ et d'avoir la même teinte que celle des tuiles avoisinantes (exemple des « tuiles solaires »).

■ Façades et ouvertures

- L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Leurs composantes essentielles doivent être conservées ou le cas échéant reconstituées.
- Sont interdits :
 - ▶ les teintes vives ;
 - ▶ toute peinture appliquée directement sur les pierres ;
 - ▶ les enduits au ciment, trop rigides et étanches pour ce type de construction ;
 - ▶ les finitions d'enduits rustiques ;
 - ▶ les revêtements plastiques épais ;
 - ▶ les plaquages de pierres ;
 - ▶ toutes imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, revêtements agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

■ Menuiseries

- Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer.
- Dans le cas où le changement de destination imposerait des modifications d'ouvertures existantes, la transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine. En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture.

■ Ravalements

- Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

■ Abords immédiats, espaces privatifs, clôtures, plantations

- Le caractère sobre des abords immédiats (cour de ferme et/ou jardinet) doit être respecté, tant pour ce qui concerne l'esprit des revêtements et aménagements de sols que pour ce qui concerne les clôtures et plantations. En particulier, les nouvelles plantations seront à effectuer en accord avec les essences voisines ou choisies dans les espèces locales, et non allergènes. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de l'environnement - N° 5- 2007 »).
- Si des terrassements, murs de soutènement ou autres aménagements extérieurs sont nécessaires, ils doivent être précisés et être en accord avec les aménagements antérieurs caractéristiques et l'esprit du lieu (cour de ferme, etc.).
- Leur hauteur ne peut dépasser 1,80 m. Elles seront construites à la marge du recul imposée ou à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.
- Des écrans de plantations pourront être imposés si la protection du site l'exige.
- Le portail doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie publique ou privée.

Article N.12 : Stationnement

■ Stationnement des véhicules automobiles

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.
- Pour les bâtiments liés à une activité implantée, une estimation des besoins en stationnement des véhicules devra être formulée lors de la demande de permis.

■ Stationnement des vélos et 2 roues motorisées

- En N, pour les bâtiments liés à une activité implantée, une estimation des besoins en stationnement des 2 roues (motorisées et non motorisées) devra être formulée lors de la demande de permis.

Article N.13 : Espaces libres et plantations

- Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'écrans de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être, dans la mesure du possible, soit transplantés, soit remplacés.
- La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de l'environnement - N° 5- 2007 »).
- Des espaces « tampons », tels que des haies ou clôtures végétalisées de type bocagères, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes extensions de l'habitation existante et toutes créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Non réglementé.

Article N.15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) sera encouragée.
- Par leur architecture et leur implantation, les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de réduction de la consommation des énergies : orientation des façades, surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Article N.16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- Non réglementé.

Titre 5. Lexique

■ Définitions et croquis explicatifs

❖ *Accès*

- L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

❖ *Alignement*

- Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

❖ *Annexe*

- Bâtiment ou partie de bâtiment de faible dimension, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemple non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines dont pool-house, locaux techniques, abris ou garage pour véhicules et vélos...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

❖ *Arbres d'essences variées*

- Proportion harmonieuse d'arbres à feuilles caduques et à feuilles persistantes et de conifères.

❖ *Arbres de haute tige*

- Tout arbre de haute tige résineux, feuillu ou fruitier dont hauteur sous houpier est d'au moins 2,50 m planté à 2 m au moins de la limite séparative.

❖ *Bâtiment*

- Volume construit avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportives ou de loisirs, commercial ou agricole, etc. y compris les parties en sous-sol.

❖ *Cabanisation*

- Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité.

❖ *Clôture*

- Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.
- Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
- Ne constitue pas en revanche une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé – etc.

❖ *Construction*

- Englobe non seulement les bâtiments mais tout type d'ouvrage « construit » (piscines, escaliers extérieurs, murs, dalle supérieure à 0,60 m du sol naturel, les annexes liées à l'élimination des déchets et aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères, etc.) Y compris les parties en sous-sols.

❖ *Construction à usage d'hébergement hôtelier*

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

❖ *Destination des constructions*

- Affectation (ou utilisation) principale de locaux existants ou futurs. Les différentes destinations possibles sont énoncées à l'article R 151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme. Le règlement identifie les destinations suivantes :
 - ▶ Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière.
 - ▶ Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

- Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination " autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

❖ *Egout du toit*

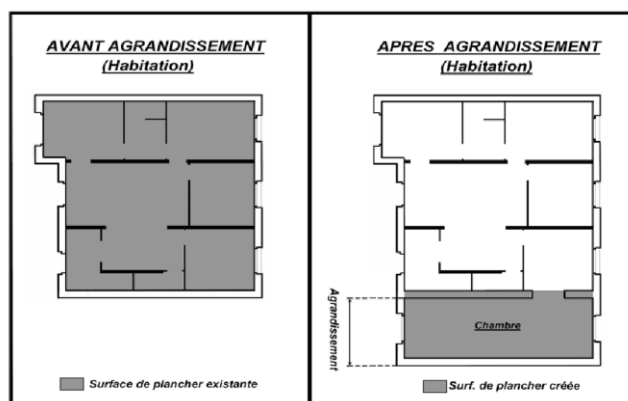
- Egout principal de la toiture. En cas de toiture terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.

❖ *Emplacement réservé*

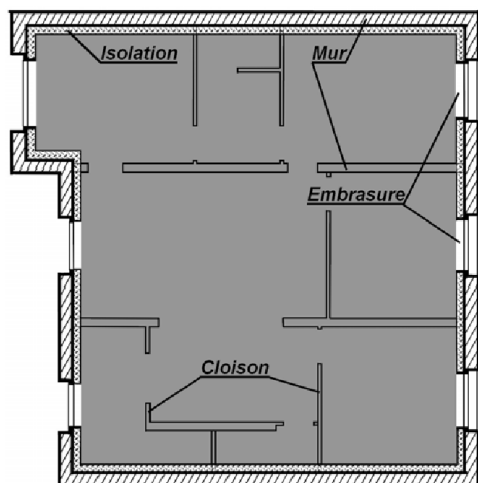
- Terrain réservé pour équipements publics, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique, etc. Les emplacements réservés sont recensés en annexe du présent PLU.

❖ *Emprise au sol*

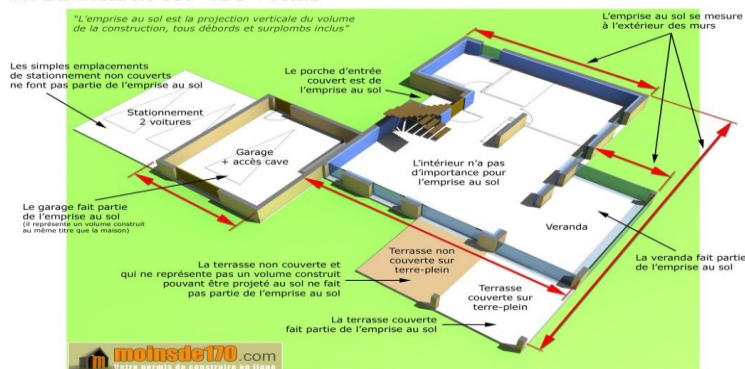
- Cf : Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme (Article R*420-1 du CU).
- L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



- Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.

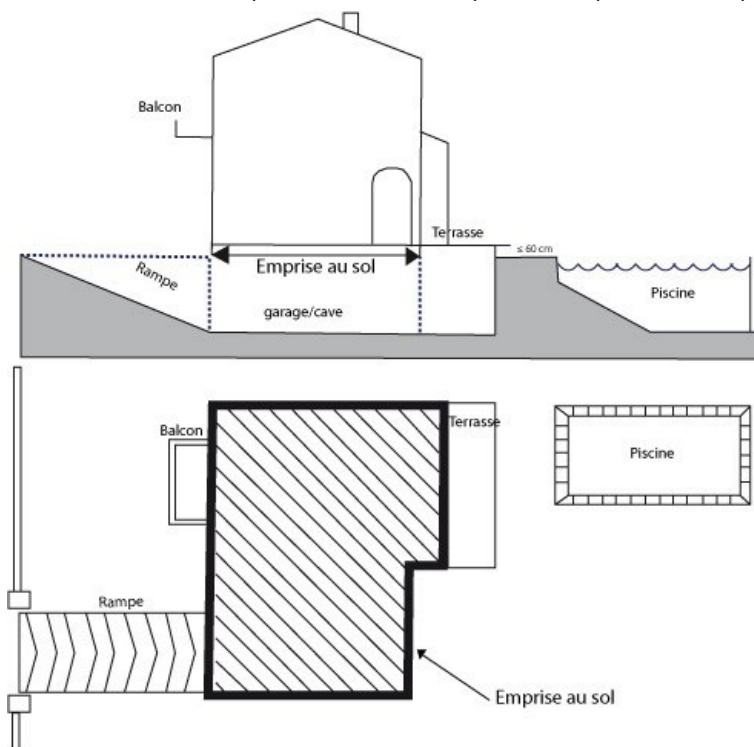


#1. L'EMPRISE AU SOL - RDC / Détails



- Prise en compte des terrasses dans l'emprise au sol (source : www.developpement-durable.gouv.fr).
- Seules les terrasses de plain-pied ou n'ayant ni surélévation significative, ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol. En revanche, par exemple, les terrasses suivantes constituent de l'emprise au sol :

- ▶ Une toiture-terrasse, quelle que soit sa hauteur par rapport au sol, qui sert de couverture à une construction ou partie de construction, même enterrée.
- ▶ Une terrasse rattachée à un bâtiment dès lors que son élévation au-dessus du sol en modifie la façade ou l'aspect architectural.
- ▶ Une terrasse qui constitue le prolongement de l'étage d'un bâtiment.
- ▶ Une terrasse édifiée suivant un système constructif nécessitant des fondations identiques à ce que pourraient être celles d'un bâtiment.
- ▶ Une terrasse (quelle que soit la nature des matériaux qui la constitue) qui repose sur des murs, poteaux ou piliers, emportant la création d'un espace libre en-dessous de son plancher, accessible à l'homme ou pouvant servir au rangement ou stockage de matériel...
- ▶ Prise en compte des piscines dans l'emprise au sol.
- ▶ Les bassins des piscines ne rentrent pas en compte dans l'emprise au sol.



❖ Equipements techniques de superstructure

- Edicules techniques dépassant des toitures, constructions à usage d'intérêt général du type transformateur EDF, antenne EDF ou autre (téléphonie mobile...), cage d'ascenseur, armoire technique ou monte-charge, capteurs solaires, etc.

❖ Espaces libres

- Les espaces libres sont les parties de l'unité foncière en dehors du volume construit. Ces espaces sont de 2 types :
 - ▶ Espaces paysagers
 - ▶ Il s'agit d'espaces qui comportent des parties végétales et minérales, qui constituent un aménagement paysager. Les parties végétales doivent être composées de plantes adaptées au climat méditerranéen et non répertoriées comme envahissantes.
 - ▶ Espaces verts
 - ▶ Il s'agit d'espaces végétalisés comprenant une végétation basse ainsi que des arbres ou arbustes d'essences méditerranéennes variées économes en eau et adapté au climat local (thym, romarin, lavande...). Ils ne doivent pas être surplombés par un bâtiment (balcons non compris). Ils sont soit en pleine terre, soit végétalisés. Les espaces verts sont dits en pleine terre quand aucune construction ne se trouve en dessous, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et des réseaux souterrains. Ces espaces sont comptabilisés dans les % d'espaces verts imposés avec une pondération de 1.

- Les espaces végétalisés sont les autres espaces verts, sur toitures, sur dalles, etc. Ou autres parties artificialisées, végétalisées avec au moins 40cm de terre. Ces espaces sont comptabilisés dans les % d'espaces verts imposés avec une pondération de 0,5. voir liste en annexe

❖ *Exploitation agricole*

- En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.
 - ▶ L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral.
 - ▶ 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.

❖ *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.

❖ *Gabarit*

- Enveloppe extérieure d'un volume (hauteur et largeur).

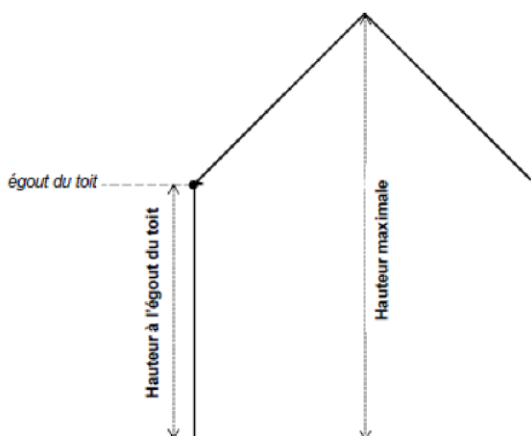
❖ *Garage ou abri voiture*

- Construction destinée à recevoir le stationnement des véhicules.

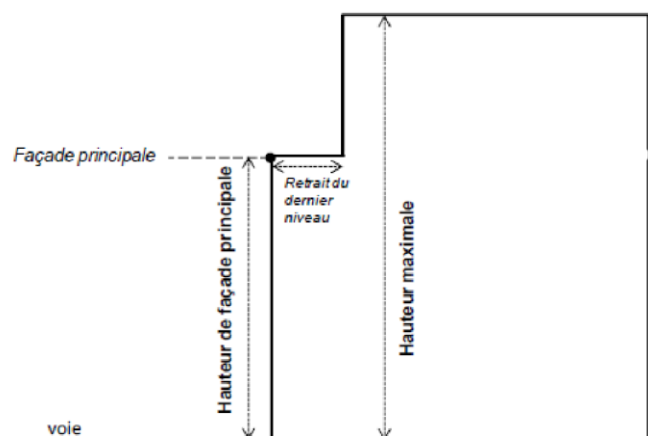
❖ *Hauteur*

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, panneaux solaires, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps.

Hauteur à l'égout du toit

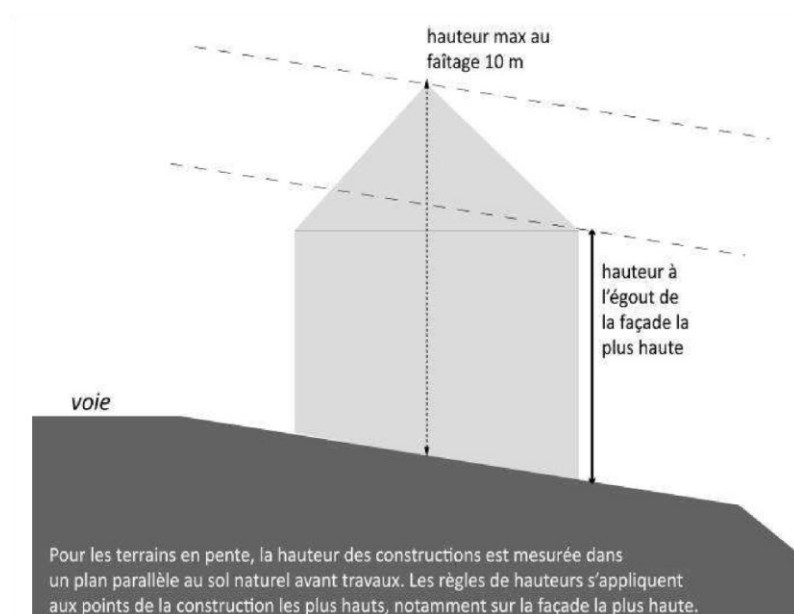
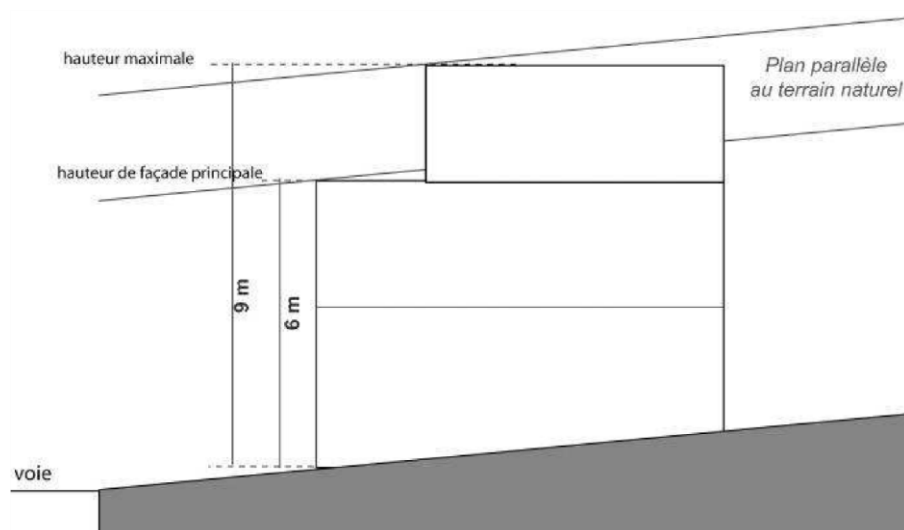
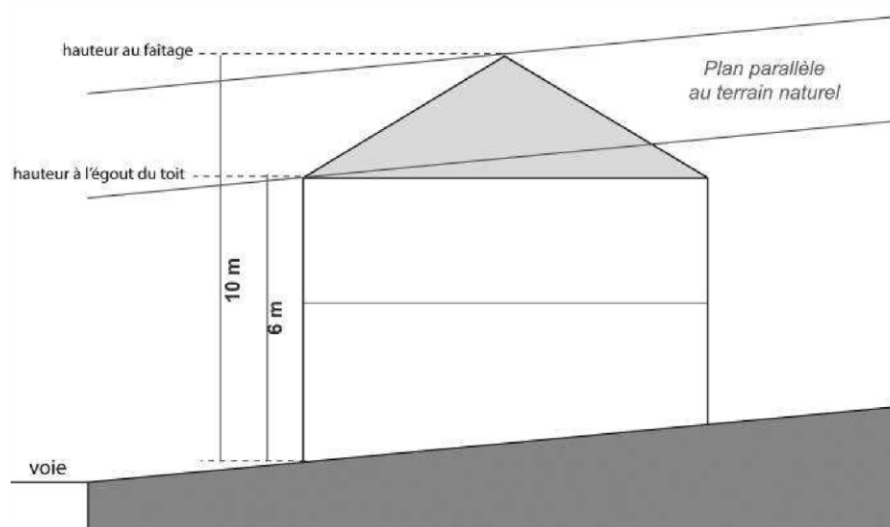


Hauteur de façade principale



- Calcul des hauteurs pour les terrains en pente :

- En cas de terrain en pente, les règles de hauteurs s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.



❖ *Infrastructure*

- Ensemble des équipements et installations réalisés au sol ou en sous-sol nécessaires à l'exercice des activités humaines à travers l'espace (infrastructures de transport, aménagements hydrauliques, énergétiques et de communication, réseaux divers, etc.).

❖ *Infrastructure technique*

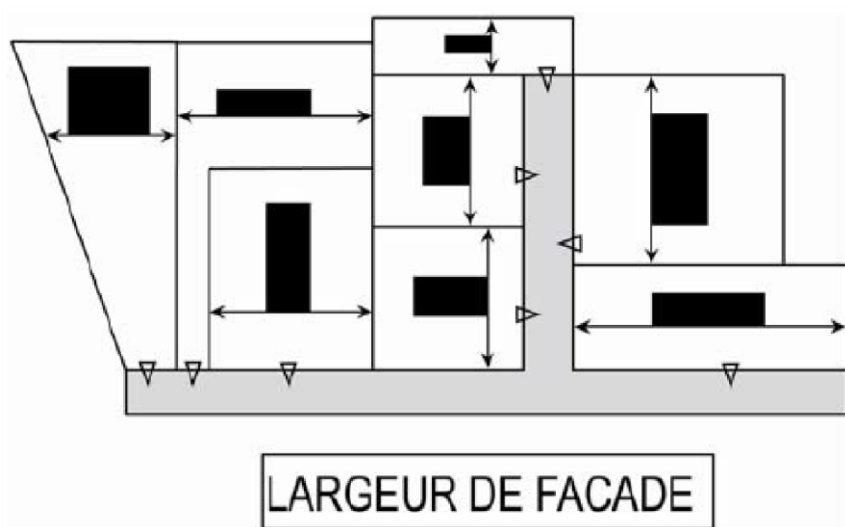
- Pylône EDF ou de téléphonie mobile, routes, autoroutes, voies ferrées ou de TCSP, ponts.

❖ *Installation classée*

- Installation classée pour la protection de l'environnement en application de la Loi n°83-630 du 12 juillet 1983.

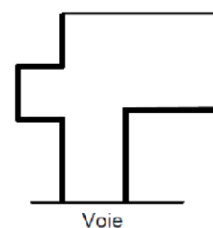
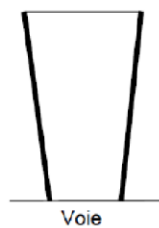
❖ *Largeur de façade*

- La largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain.
- Vue en plan des largeurs de façades :

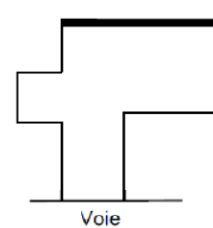
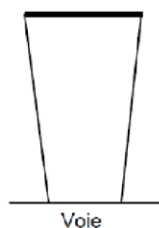
❖ *Limite séparative*

- Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées et des espaces publics.
- Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).
- La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.
- Un terrain d'angle est concerné par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

Limites latérales



Limites de fond de parcelle



❖ *Limite de voie et emprise publique*

- Limite entre le domaine public et le domaine privé ; limite entre l'unité foncière et une voie ou emprise publique ; limite des voies existantes ou des emprises futures quand elles sont prévues. Sont considérées comme voies, les voies communales, qu'elles soient classées dans le domaine public ou dans le domaine privé de la commune, les voies départementales, les autoroutes, les voies privées ouvertes à la circulation publique, les voies privées desservant un groupe d'habitations et des immeubles. Sont considérées comme emprises publiques les jardins publics, les places publiques et les espaces publics.

❖ *Logement de fonction*

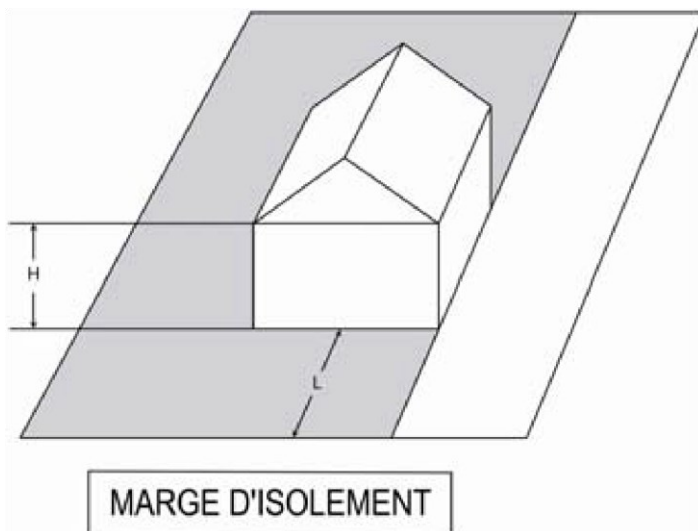
- Lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

❖ *Logement social*

- Logement locatif conventionné financé par un prêt aidé de l'Etat dans le cadre de la convention d'aide à la pierre conformément à l'article 55 de la loi SRU.

❖ *Marge d'isolement (L)*

- C'est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain, la voie ou l'emprise publique. Elle est fonction de la hauteur de la construction (la hauteur est définie dans les pages précédentes).

❖ *Mur de soutènement*

- Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

❖ *Rez-de-chaussée*

- Il s'agit du niveau situé immédiatement au-dessus du sous-sol, même si ce dernier est semi-enterré.

❖ *Rénovation d'une construction*

- Réfection à l'identique d'une construction existante. La rénovation, à la différence de la restauration comprend la démolition pour reconstruction.

❖ *Sol naturel*

- Il s'agit du sol existant avant travaux.

❖ *Stationnement à l'air libre*

- Espace de stationnement non couverts ou couverts par des pergolas.

❖ *Surface de plancher*

- 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 déductions :

- ▶ 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 m ;
 - ▶ 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 aménageable 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
- » [Http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/surface-de-plancher-r276.html](http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/surface-de-plancher-r276.html).

❖ *Terrain*

- Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Titre 6. Annexes

Annexe n°1 : Étude hydraulique relative à l'assainissement pluvial



Département du Var

COMMUNE DE LA ROQUE ESCLAPON



EAUX PLUVIALES



Etude n°444

ETUDE HYDRAULIQUE RELATIVE A L'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

**Quartier de la Ferrage en zone
UCr dans la perspective de son
urbanisation**

Mai 2018

BUREAU D'ETUDES
TECHNIQUES
EN EAU ET
ENVIRONNEMENT



**ALIZÉ
ENVIRONNEMENT**

SIREN 501 510 465, APE 7112B
Bureau Hérault : Le Syracuse n°20 - 2 Av. Montheroni d'Arbia - 34 920 LE CRES - Tél : 09 81 47 06 31
Bureau du Var : 164 Av. de la Tour - 83 490 LE MUY - Tél : 04 94 54 70 60
Fax : 09 81 40 04 46 - Email : contact@alize-env.com



INFORMATIONS DOSSIER

☐ **Informations sur dossier**

Nom du projet	Quartier de la Ferrage en zone UCr dans la perspective de son urbanisation
Titre du document	Etude hydraulique
Date de début de mission	13/04/2018
Numéro de dossier	N°444

☐ **Suivi du dossier**

Version	Date	Remarques
1	17/05/2018	1 ^{ère} diffusion



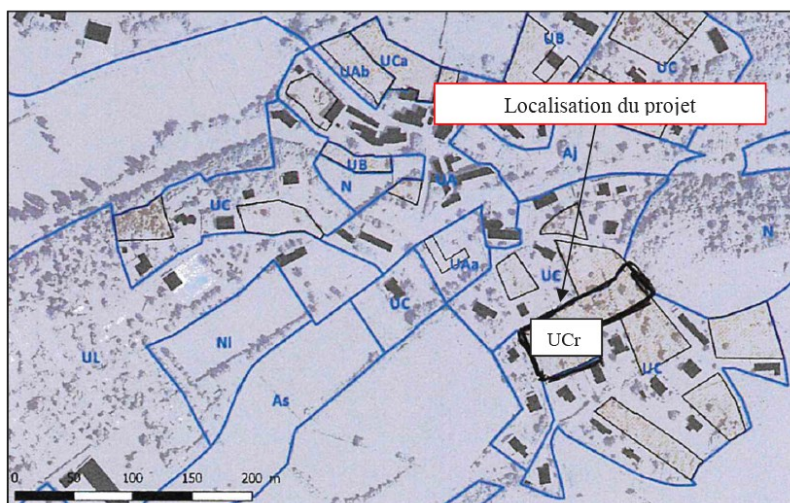
SOMMAIRE

1	PREAMBULE	3
2	DONNEES TERRAIN - CONTRAINTES.....	4
2.1	Topographie.....	4
2.2	Zone inondable.....	5
2.2.1	Situation par rapport aux différents documents existants.....	5
2.2.2	Situation par rapport aux risques connus.....	6
2.2.3	Situation compte tenu de la topographie et de la proximité de cours d'eau	6
2.3	Exutoire.....	7
3	SCENARIOS D'AMENAGEMENT	8
3.1	Scénario 1 : dévoiement des eaux provenant du bassin versant amont.....	8
3.2	Scénario 2 : création d'une noue	9
3.3	Scénario 3 : évacuation des eaux au bas de la zone UCr	10
3.4	Choix du scénario	10
4	PROPOSITION D'AMENAGEMENT	11
4.1	Descriptif technique	11
4.1.1	Bassins versants et débits générés.....	11
4.1.2	Caractéristiques du réseau de collecte	13
4.1.3	Travaux complémentaires	15
4.2	Contexte – Cadre réglementaire	16
4.3	Remarque(s) et prescriptions particulières	16
4.4	Estimation des coûts.....	17
5	ANNEXES	18

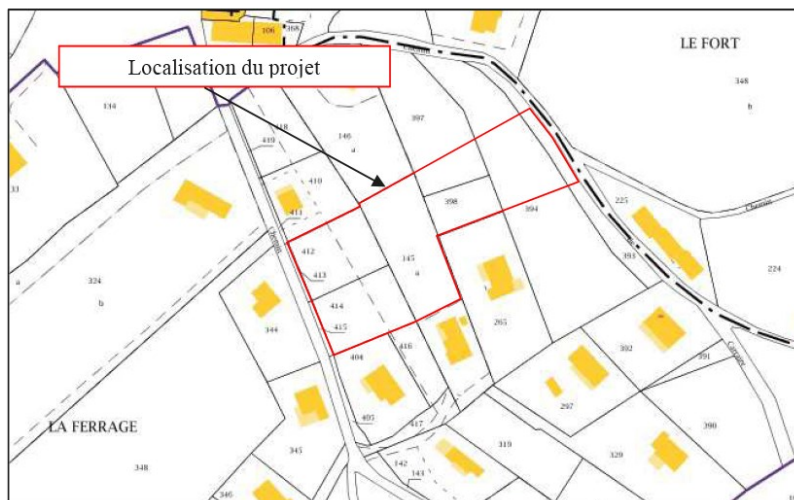
1 PREAMBULE

- ❑ L'étude concerne l'ensemble des parcelles, situées :
 - ✧ Sur la Commune de La Roque-Esclapon ;
 - ✧ Dans le Quartier de la Ferrage ;
 - ✧ Dans la zone UCr du PLU de la commune, d'une superficie totale d'environ 4340 m².

Localisation du projet sur la carte du PLU



Localisation castrale du projet



Source : Cadastre.gouv.fr



- Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune de la Roque-Esclapon a classé une partie du quartier de la Ferrage en zone UCr. Cette zone a vocation à être urbanisée à moyen terme. Lors de gros événements pluvieux, un fort ruissellement est constaté sur cette zone UCr et les terrains limitrophes.

Par conséquent, la commune souhaite disposer d'une étude du contexte hydraulique.

Plus précisément, les objets de l'étude sont les suivants :

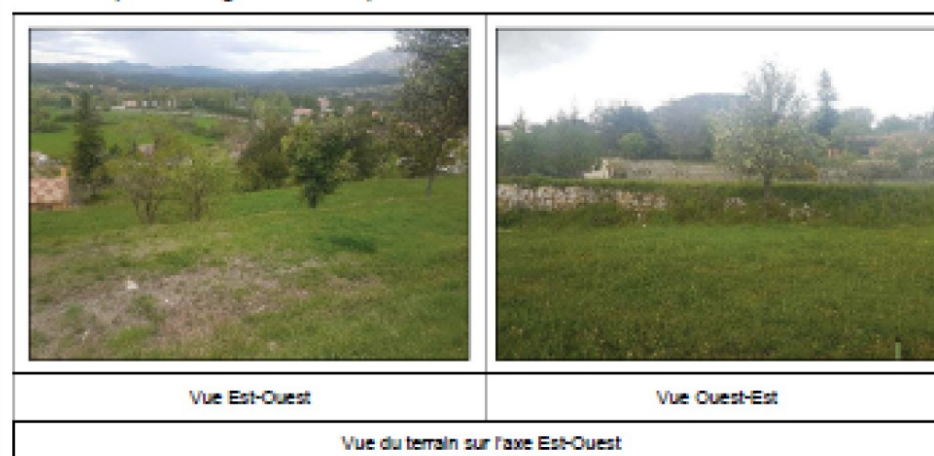
- ◇ Procéder à une analyse du fonctionnement hydraulique de la zone UCr et des parcelles environnantes :
 - × Pente ;
 - × Axes d'écoulement ;
 - × Bassin versant ;
 - × Parcelles concernées
 - × Désordres éventuels constatés sur le terrain.
- ◇ Proposer, en fonction des éléments précédents et des occurrences de pluies, un avant programme des travaux permettant de limiter le ruissellement, ou tout du moins que ce ruissellement n'entrave pas le droit à bâtir de la zone UCr ;
- ◇ Proposer et conduire les démarches administratives nécessaires ;
- ◇ Proposer à la collectivité un chiffrage des travaux et étudier les modalités de cofinancement desdits travaux (PUP...).

2 DONNEES TERRAIN - CONTRAINTES

2.1 TOPOGRAPHIE

Le terrain présente une pente orientée de l'Est à l'Ouest, de l'ordre de 20%. Cependant la topographie est irrégulière et se caractérise par des terrains aménagés en terrasses.

Le terrain présente également une pente du Nord-Ouest au Sud-Est de l'ordre de 4%.





2.2 ZONE INONDABLE

2.2.1 SITUATION PAR RAPPORT AUX DIFFERENTS DOCUMENTS EXISTANTS

- ☐ Le projet est concerné par des zones inondables identifiées au Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) :

- ☐ Oui
☒ Non

En effet :

- ☒ Il n'existe pas de PPRI pour la commune de la zone d'étude
☐ Il existe un PPRI pour la commune de la zone d'étude, mais celle-ci ne se trouve pas en zone inondable

- ☐ Le projet est concerné par des zones inondables définies dans l'atlas des zones inondables.

- ☐ Oui
☒ Non. Il n'existe pas d'Atlas des Zones Inondables pour la commune de la zone d'étude.

- ☐ Le projet est concerné par des zones inondables définies dans le zonage du document d'urbanisme :

- ☐ Oui
☐ Non
☒ Sans objet. Pas de zone inondable définie dans le document d'urbanisme

- ☐ La zone d'étude a fait l'objet d'étude hydraulique particulière :

- ☐ Oui
☒ Non



2.2.2 SITUATION PAR RAPPORT AUX RISQUES CONNUS

Des risques connus nous ont été reportés lors de nos contacts avec la Mairie ou des riverains :

- ☒ Oui
☐ Non

Il s'agit d'un risque de ruissellement localisé, lié d'une part au ruissellement provenant des bassins versants amont, d'autre part d'une possible résurgence de source (non identifiée) en cas de très fort épisode pluvieux.

Il n'y a toutefois aucune trace de ruissellement sur les terrains. Ce qui indique que ces phénomènes sont rares, mais il est important de les prendre en compte.

Ruissellements importants visibles par gros évènement pluvieux



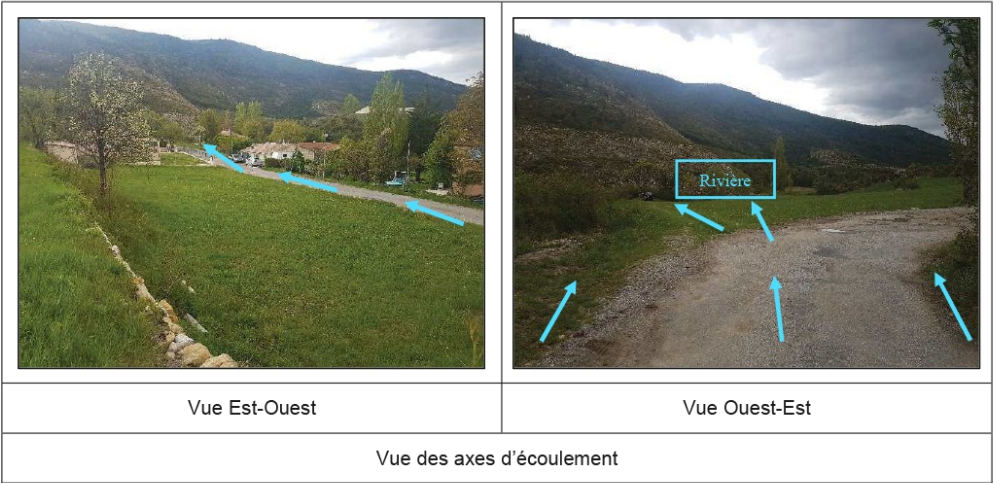
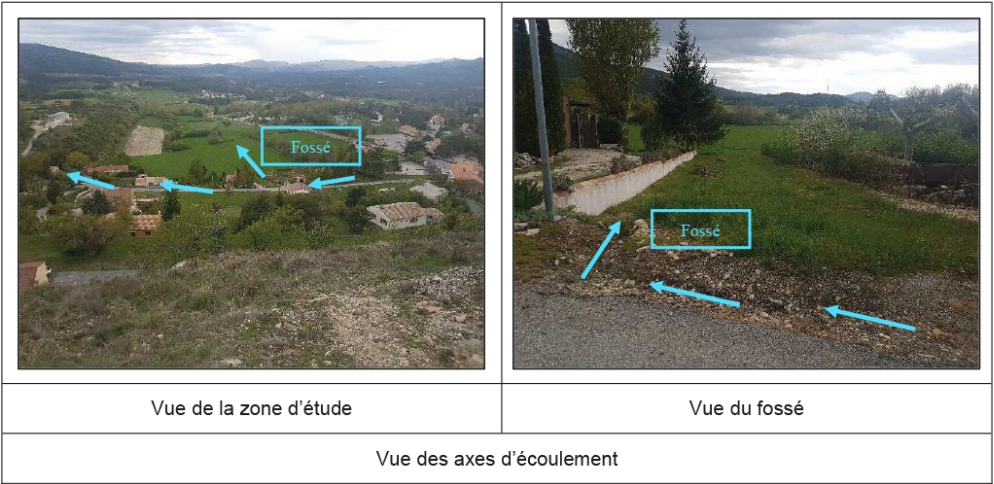
2.2.3 SITUATION COMPTE TENU DE LA TOPOGRAPHIE ET DE LA PROXIMITÉ DE COURS D'EAU

- ❑ La topographie de la zone d'étude et l'éloignement de la zone d'étude par rapport au réseau hydrographique, exclut l'inondabilité du site par débordement de cours d'eau.
- ❑ Compte tenu des fortes pentes, et de la présence de bassin versant en amont de la zone d'étude, la zone peut être soumise à un ruissellement localisé important, et à un risque de stagnation d'eau aux points bas, en cas de mauvais réseau d'évacuation, et/ou de mauvaise infiltration.



2.3 **EXUTOIRE**

En situation actuelle : les eaux pluviales de la zone d'étude sont évacuées par ruissellement diffus sur la route située au point bas. Elles sont ensuite dirigées avec la pente naturelle du terrain, dans les champs environnants et vers la rivière (la Viéras).





3 SCENARIOS D'AMENAGEMENT

Plusieurs scénarios sont envisagés pour la gestion des eaux pluviales de la zone d'étude.

3.1 SCENARIO 1 : DEVOIEMENT DES EAUX PROVENANT DU BASSIN VERSANT AMONT

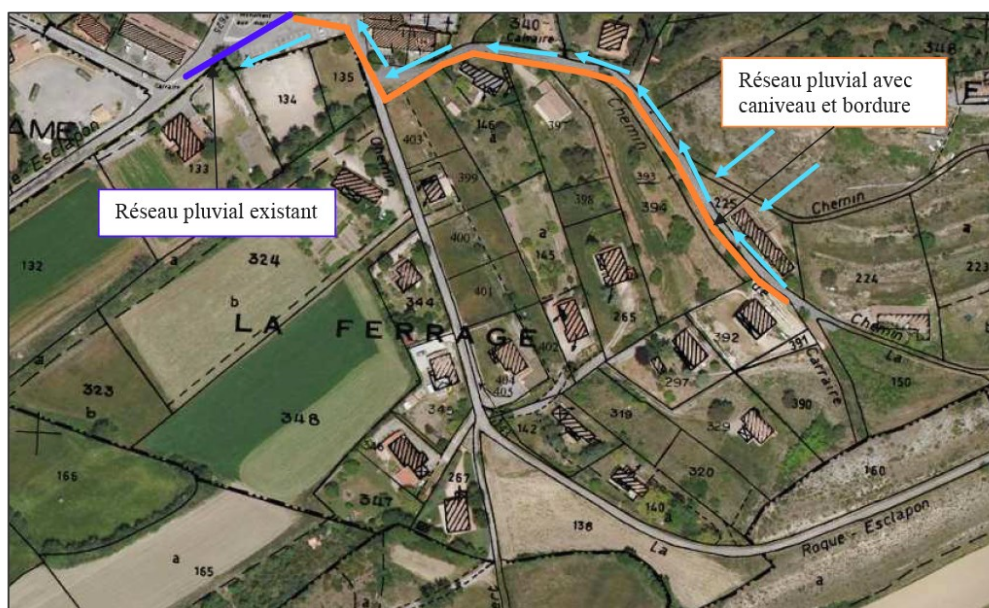
La première solution envisagée est de créer un réseau pluvial de dévoiement des eaux du bassin versant amont vers l'actuel réseau pluvial.

Cette solution avec la mise en place d'un réseau pluvial enterré sous la Montée du Fort, est associé à la mise en place de dispositifs d'avalement (grilles) et à la mise en place de bordure sur le côté aval du chemin pour éviter le ruissellement sur les terrains en contre bas.

Ce réseau serait à raccorder sur le réseau pluvial existant du centre du village.

Cette solution sera cependant très coûteuse vu l'importance des travaux de terrassement et de l'importance du linéaire de réseau à poser.

Présentation du scénario 1





3.2 SCENARIO 2 : CREATION D'UNE NOUE

Pour répondre aux problématiques tout en essayant de réduire les coûts des aménagements, il est possible de créer une noue, qui permettra d'avoir un rôle de bassin tampon lors d'épisodes pluvieux importants.

Pour acheminer les eaux vers la noue, il sera nécessaire de créer un fossé. Compte tenu de la pente et du manque de place sur la route, le fossé sera situé en pied de talus.

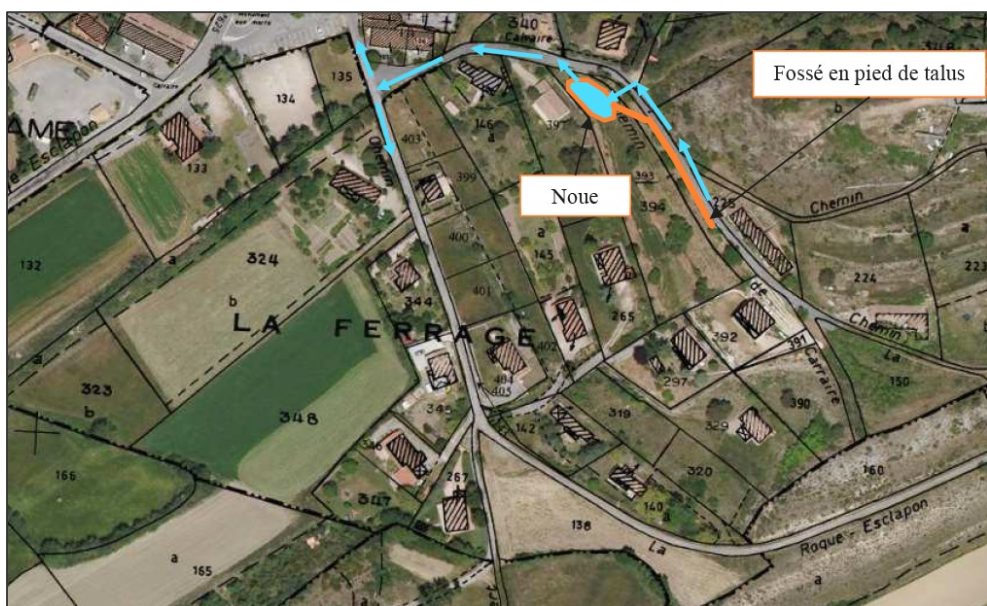
En effet, le fossé permettra de guider les eaux vers la structure de rétention, qui permettra d'envoyer les eaux par une conduite d'ajutage raccordée superficiellement sur la Montée du Fort au nord. La noue permettra également une infiltration des eaux dans le terrain naturel.

Lors d'événements d'occurrence exceptionnelle, la surverse de la noue se fera sur le terrain naturel et dirigée vers la chaussée au nord avant de rejoindre le réseau pluvial à l'ouest de la zone UCr.

Cette solution nécessite tout de même de prévoir dans le PLU une surface non urbanisée qui permettra de réaliser la noue

Remarque : L'implantation et les côtes de la noue nécessite la réalisation d'un levé topographique pour valider la faisabilité technique de cette solution.

Présentation du scénario 2

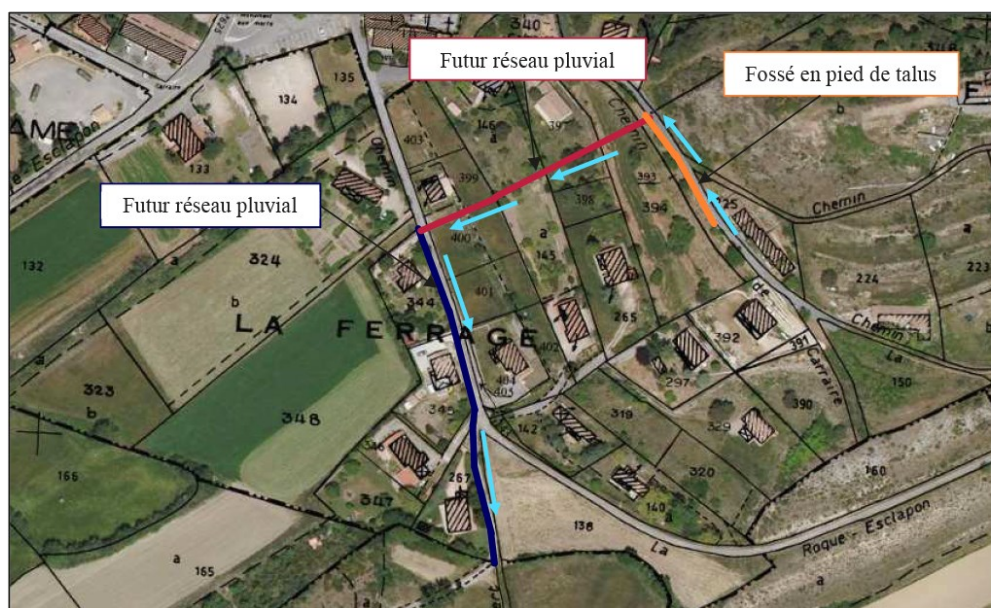




3.3 SCENARIO 3 : EVACUATION DES EAUX AU BAS DE LA ZONE UCR

La troisième possibilité envisagée consiste à créer un fossé en pied de talus, pour ralentir et récupérer les eaux provenant du bassin versant amont qui possède une pente importante, et de les envoyer ensuite dans un réseau pluvial qui traverserait la zone UCr. Ce réseau pluvial rejoindra le futur réseau pluvial du chemin de la Vière à l'ouest de la zone d'étude.

Présentation du scénario 3



3.4 CHOIX DU SCENARIO

Le scénario 3 semble être le plus adapté. En effet, ce scénario permet de conserver l'écoulement naturel des eaux puisque l'exutoire est inchangé, et il limite les coûts des travaux.

De par l'importance des travaux à réaliser, le scénario 1 a été écarté. Il présente des coûts de réalisation élevés, qui ne sont pas justifiés puisque la zone située en amont de l'étude ne sera pas urbanisée dans le futur.

Le scénario 3 est le plus simple à mettre en œuvre et il permet d'améliorer la situation de l'assainissement pluvial du chemin de la Vière. Il présente également l'avantage de permettre la réalisation dans une phase ultérieure de la noue envisagée dans le cadre du scénario 2 (phases compatibles).



4 PROPOSITION D'AMENAGEMENT

4.1 DESCRIPTIF TECHNIQUE

4.1.1 BASSINS VERSANTS ET DEBITS GENERES

4.1.1.1 Délimitation

☞ Cf. plan des bassins versants en annexe

On distingue :

- ✧ La zone d'étude divisée en deux bassins versants projet.
- ✧ Le bassin versant amont, situé au-dessus de la Montée du Fort.
- ✧ Les six bassins versants latéraux, situées autour de la zone d'étude.

4.1.1.1 Débits générés

□ Pour chaque bassin versant est défini :

- ✧ Le coefficient de ruissellement ¹, pour des pluies faibles (de période de retour $\leq$ à 2 ans) et pour des périodes de retour supérieures à 2 ans
- ✧ Un coefficient d'apport pour tenir compte du transfert du ruissellement jusqu'à la parcelle étudiée, afin de prendre en compte les effets de rétention localisés et de barrière à l'écoulement
- ✧ La pente moyenne du bassin versant
- ✧ La longueur hydraulique.

¹ Le coefficient de ruissellement (Cr) est le rapport entre la hauteur d'eau ruisselée à la sortie d'une surface considérée (dite "pluie nette") et la hauteur d'eau précipitée (dite "pluie brute").

Il est fortement influencé par l'imperméabilisation des surfaces mais aussi par la pente, le cloisonnement des surfaces de ruissellement (murs, remblais), la fréquence de la pluie ...



Tableau 1. Caractéristiques des bassins versant

BV	Surface totale (Ha)	Chemin hydraulique le plus long (m)	Pente moyenne des terrains (m/m)	Coefficient de ruissellement Q2	Coefficient de ruissellement > Q2	Coefficient d'apport
BVP1	0,274	92	0,20	0,40	0,60	0,80
BVP2	0,160	60	0,20	0,40	0,60	0,80
BVA	0,215	67	0,41	0,25	0,55	0,80
BVL1	0,492	103	0,20	0,25	0,40	0,80
BVL2	0,046	105	0,10	0,85	0,95	1,00
BVL3	0,033	103	0,02	0,85	0,95	1,00
BVL4	0,589	135	0,20	0,25	0,40	0,80
BVL5	0,528	160	0,20	0,25	0,40	0,60
BVL6	0,149	46	0,45	0,25	0,55	0,80

□ Les débits sont calculés en utilisant la méthode rationnelle.

☞ Les coefficients de Montana retenus et les principes d'application de la méthode rationnelle sont présentés en annexes 1 & 2

Tableau 2. Débit généré par bassin versant

Bassin versant	Q _{max} (m3/s) pour une pluie de période de retour donnée			
	5 ans	10 ans	20 ans	30 ans
BVP1	0,042	0,046	0,050	0,052
BVP2	0,024	0,027	0,029	0,030
BVA	0,030	0,034	0,036	0,038
BVL1	0,050	0,055	0,060	0,062
BVL2	0,014	0,015	0,017	0,017
BVL3	0,010	0,011	0,012	0,012
BVL4	0,059	0,066	0,071	0,074
BVL5	0,040	0,044	0,048	0,050
BVL6	0,021	0,023	0,025	0,026
Total	0,289	0,322	0,347	0,362



4.1.2 CARACTERISTIQUES DU RESEAU DE COLLECTE

Le futur réseau de collecte des eaux pluviales mis en place peut être de deux types : réseau enterré ou fossé superficiel. Le réseau superficiel est à privilégier pour l'acheminement des eaux au sein de la zone UCr puisqu'il permet d'avoir un meilleur contrôle des écoulements et de l'encrassement. Il sera associé à des ouvrages d'avalement et des descentes d'eau pour le franchissement des terrasses. Le réseau pluvial du chemin de la Vière sera enterré car l'emprise n'est pas suffisante pour créer un fossé.

4.1.2.1 Choix de la période de retour pour le dimensionnement

- S'agissant de travaux qui seront à terme à priori soumis à l'article L214-1 du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau), il est préconisé de respecter d'ores et déjà les prescriptions préfectorales (MISEN du département du Var) :

En l'absence de spécifications locales particulières, le niveau de performances à atteindre correspond au minimum à la norme NF EN 752. [...]

Si des spécifications locales particulières sont à atteindre en terme de performance, et identifiées par un Plan Local d'Urbanisme [...] la fréquence d'inondation / débordement prise en compte sera alors la période de retour préconisée dans ces documents.

Dans le cas présent, la norme NF EN-752 est retenue pour le dimensionnement des réseaux. Le tableau ci-dessous est un extrait de la norme présentant la période de retour à prendre en compte selon les lieux des travaux :

Tableau 3. Extrait de la norme NF EN 752

Lieu d'installation	Fréquence de calcul des inondations	
	Période de retour (1 sur «n» années)	Probabilité de dépassement pour 1 année quelconque
Zones rurales	1 sur 10	10 %
Zones résidentielles	1 sur 20	5 %
Centres ville/zones industrielles/zones commerciales	1 sur 30	3 %
Métro/passages souterrains	1 sur 50	2 %

- Le projet étant situé en Centre-ville, sur la base de la norme NF EN752-2, la fréquence de débordement à prendre en compte est un évènement pluvieux de **période de retour 30 ans**.

→ **Dimensionnement du réseau de collecte pour une période de retour $T = 30$ ans**



4.1.2.2 Débits à évacuer

Le débit à évacuer sur les tronçons est calculé en assemblant les bassins versants associés à chaque tronçon.

Dans le cas présent, les eaux convergent au même endroit. Les bassins versants sont considérés en parallèle et les débits de chaque bassin versant sont additionnés. Seuls les bassins versants latéraux n°4 et 6 sont considérés en série. Il est donc nécessaire de constituer un bassin versant équivalent unique regroupant les deux bassins versants et de déterminer les débits résultants.

Tableau 4. Caractéristiques du bassin versant équivalent

BV	Surface totale (Ha)	Chemin hydraulique le plus long (m)	Pente moyenne des terrains (m/m)	Coefficient de ruissellement Q2	Coefficient de ruissellement > Q2	Coefficient d'apport
BVL(4+6)	0,738	177	0,28	0,25	0,43	0,80

Tableau 5. Débit généré par le bassin versant équivalent

Bassin versant	Q _{max} (m3/s) pour une pluie de période de retour donnée			
	5 ans	10 ans	20 ans	30 ans
BVL(4+6)	0,080	0,090	0,097	0,101

Les débits à évacuer par tronçon sont donc indiqués dans le tableau ci-après.

Tableau 6. Débit à drainer par tronçon de réseau

Tronçon	Q _{max} (m3/s) pour une pluie de période de retour donnée			
	5 ans	10 ans	20 ans	30 ans
1-2	0,030	0,034	0,036	0,038
2-3	0,071	0,080	0,086	0,090
3-4	0,159	0,177	0,191	0,199
4-5	0,159	0,177	0,191	0,199
5-6	0,289	0,322	0,348	0,363

☞ La numérotation des différents tronçons du réseau est visible sur le plan de principe des aménagements en annexe.



4.1.2.3 Dimensionnement du réseau de collecte

- ❑ Selon les principes de dimensions minimales, un diamètre de 300 mm pour les collecteurs et une profondeur minimale de 0.3 m pour les fossés seront retenus.
- ❑ Le tableau ci-dessous présente le dimensionnement du système de collecte des eaux pluviales, réseaux enterrés, pour gérer les eaux des bassins versants :

Tableau 7. Dimensionnement du système d'assainissement pluvial

Tronçon	Section / dimension	K	Pente	Q capable	Q 20 ans	Q 30 ans
		Sans unité	%	L/s	L/s	L/s
1-2	Circulaire 300 mm	70	2.0	124	36	38
	Trapézoïdal (L x l x h : 0.5x0.2x0.3)	30	2.0	108	36	38
2-3	Circulaire 300 mm	70	2.0	124	86	90
	Trapézoïdal (L x l x h : 0.5x0.2x0.3)	30	2.0	108	86	90
3-4	Circulaire 400 mm	70	2.0	268	191	199
4-5	Circulaire 400 mm	70	2.0	268	191	199
5-6	Circulaire 500 mm	70	2.0	486	348	363

Remarque 1 : Les caractéristiques des réseaux pourront être modifiées en phase projet par rapport aux dimensions indiquées ci-dessus, notamment pour des raisons de pentes et d'optimisation des dimensions ou de contraintes techniques et financières. Ceci à condition que les caractéristiques soient suffisantes pour évacuer les débits de ruissellement correspondant à un évènement pluvieux de période de retour 30 ans.

Remarque 2 : L'exutoire noté sur le plan en annexe devra permettre l'évacuation des eaux vers le milieu hydraulique superficiel soit par ruissellement, soit par un réseau enterré, soit par un fossé.

4.1.3 TRAVAUX COMPLEMENTAIRES

- ❑ Les travaux à réaliser sont associés à la mise en place de bordures béton pour disposer de dispositifs d'avalement efficaces.
- ❑ Des aménagements de voirie pourront être réalisés en plus des aménagements prescrits par l'étude hydraulique (trottoirs, ...).
- ❑ Un reprofilage de la voirie est nécessaire, avec une monopente orientée vers le côté Ouest du chemin (où se situent les dispositifs d'avalement).



4.2 CONTEXTE – CADRE REGLEMENTAIRE

Le projet intercepte un bassin versant compris entre 1Ha et 20Ha. Par conséquent, l'opération est soumise à déclaration suivant les dispositions du code de l'environnement (Art. R214.1) :

Tableau 8. Rubrique de la nomenclature en lien avec le projet

Rubrique	Intitulé	Caractéristiques du projet	Régime
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : ☐ Supérieure ou égale à 20 ha (Autorisation) ; ☐ Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (Déclaration).	La superficie du projet est de 2.5 Ha	DECLARATION

- **Le projet est soumis à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R214-1 du code de l'environnement.**
- **Il sera donc nécessaire de réaliser une compensation à l'aide d'un bassin de rétention.**

4.3 REMARQUE(S) ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- ❑ Les dimensions du système d'assainissement pluvial indiquées dans le présent rapport sont adaptées :
 - ✧ Aux hypothèses de pluies, de ruissellement, de transformation pluie – débit indiquées dans le présent rapport ;
 - ✧ Aux plans projets fournis au moment de la réalisation de l'étude ;
 - ✧ A des conditions normales de fonctionnement du réseau pluvial, c'est-à-dire sans obstruction de réseau du fait d'un mauvais entretien ou d'un accident provoquant un apport d'eau accidentelle (affaissement de talus, fuites, ...).
- ❑ Le réseau des tronçons 1-2 et 2-3 passe en terrain privé, il pourra donc être soit public avec établissement d'une servitude soit privé, à réaliser par le propriétaire de chaque parcelle ouverte l'urbanisation.
- ❑ En cas de phasage des travaux, les travaux seront réalisés de l'aval vers l'amont.
- ❑ Le propriétaire de chaque parcelle dans la zone ouverte à l'urbanisation a en charge la réalisation des aménagements pour se prémunir des arrivées d'eau provenant de l'amont. Il aura la possibilité de se raccorder sur le réseau principal mis en place (tronçons 1-2 et 2-3).



4.4 ESTIMATION DES COUTS

Un estimatif sommaire des travaux est présenté page suivante.

Le montant des travaux hors travaux d'aménagement de voirie et hors travaux relatifs à la réalisation d'un bassin de rétention, est estimé à 44 000 euros HT environ.

COMMUNE DE LAROQUE ESCLAPON

TRAVAUX RELATIFS A L'ASSAINISSEMENT PLUVIAL DANS LE QUARTIER DE LA FERRAGE

ESTIMATION (Mai 2018)

N°	Désignation	Unité
0	ETUDES ANNEXES ET PREALABLES AUX RTAUX	
0,1	Levé topographique de la zone de travaux	Forfait
0,2	Dossier de déclaration Loi sur l'eau	Forfait
1	TRAVAUX PREPARATOIRES ET INSTALLATIONS DE CHANTIER	
1,1	installation de chantier et démarches préparatoires aux travaux	Forfait
1,2	signalisation et balisage du chantier	Forfait
1,3	établissement du dossier d'exécution	Forfait
2	TRANCHEE, TERRASSEMENT, REMBLAIS	
2,1	sondages pour localisation de la position de réseaux existants de toute nature sur l'ensemble de l'emprise du chantier	Forfait
2,2	ouverture de tranchée à l'engin mécanique pour canalisations hors tranchée de branchement et équipements annexes (regards, chambres ...)	ml
2,3	remblaiement de tranchée pour canalisations et/ou réseaux secs hors lit de pose et hors matériau d'enrobage hors tranchée de branchement et équipements annexes (regards, chambres ...)	
a	en GNT 0/20	m3
2,4	réalisation de fossé de terre, de faibles dimensions	ml
3	CONDUITES, EQUIPEMENTS HYDRAULIQUES, RESEAUX DIVERS	
Eaux pluviales		
3,1	fourniture et pose de canalisations EP en tranchée ouverte y compris sablage et enrobage de la canalisation	
a	DN 300	ml
b	DN 400	ml
c	DN 500	ml
3,2	fourniture et pose d'ouvrage d'avallement	
a	grille carrée concave 60*60 cm	Unité
b	grille ronde diamètre 60 cm	Unité
c	caniveaux béton 30*30 cm avec grille 400 KN	ml
3,3	regard circulaire, en PEHD, Y compris tampon fonte.	
a	pour conduite EP DN 300, profondeur de tranchée P <= 1,30 m. Diamètre 800.	Unité
3,4	aménagement de tête de rejet pluvial	Unité
4	TRAVAUX RELATIFS AUX BASSIN DE RETENTION ET AU RACCORDEMENT A L'EXUTOIRE	
	A chiffrer selon caractéristiques de la structure de rétention définie dans le dossier loi sur l'eau	
5	TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET DE REFECTON DE VOIRIE	
	A chiffrer selon programme de voirie	
6	OPERATIONS DE RECEPTION	
6,1	inspection télévisuelle des réseaux gravitaires EP	ml
6,2	dossiers des ouvrages exécutés	Forfait

Estimation		
Qté	Prix unitaire (€ HT)	Montant (€ HT)
1,0	2 500,00 €	2 500,00 €
1,0	2 500,00 €	2 500,00 €
1,0	1 500,00 €	1 500,00 €
1,0	500,00 €	500,00 €
1,0	500,00 €	500,00 €
1,0	250,00 €	250,00 €
170,0	40,00 €	6 800,00 €
80,0	40,00 €	3 200,00 €
110,0	15,00 €	1 650,00 €
50,0	25,00 €	1 250,00 €
50,0	35,00 €	1 750,00 €
70,0	45,00 €	3 150,00 €
6,0	600,00 €	3 600,00 €
2,0	200,00 €	400,00 €
5,0	300,00 €	1 500,00 €
5	800,00 €	4 000,00 €
2,0	250,00 €	500,00 €
Pour mémoire		
Pour mémoire		
170,0	2,50 €	425,00 €
1,0	400,00 €	400,00 €

Total	36 375,00 €
Divers, imprévus (20 %)	7 275,00 €
Total (HT)	43 650,00 €
TVA (20 %)	8 730,00 €
Total (TTC)	52 380,00 €



5 ANNEXES

- ❑ ANNEXE 1 – COEFFICIENTS DE MONTANA UTILISES
- ❑ ANNEXE 2 – PRINCIPE ET APPLICATION DE LA METHODE RATIONNELLE
- ❑ ANNEXE 3 – PLAN DES BASSINS VERSANTS EN SITUATION ACTUELLE SUR FOND DE PLAN AERIEN
- ❑ ANNEXE 4 – PLAN DE PRINCIPE DES AMENAGEMENTS PLUVIAUX



ANNEXE 1

COEFFICIENTS DE MONTANA UTILISES

- Les coefficients de Montana utilisés sont obtenus auprès de Météo France :
 - ✧ Station météorologique : Fréjus
 - ✧ Pluie T = 2 ans : 1982 – 2013 avec la méthode des fréquences d'apparition ;
 - ✧ Pluie T > 2 ans : 1973 – 2012 avec la méthode du renouvellement.

- Les tableaux ci-dessous présentent ces coefficients de Montana :

Pluie de 6 min à 1 h

T (année)	a (min)	b
2	3.451	0.406
5	3.975	0.413
10	4.192	0.383
20	4.228	0.345
30	4.244	0.324
50	4.235	0.298
100	4.161	0.26
Source : Météo France (données statistiques des pluies à la station de Fréjus). Pour pluie de durée inférieure à 1h		

Pluie de 1 h à 6 h

T (année)	a (min)	b
2	11,705	0,712
5	11,519	0,675
10	13,497	0,671
20	15,321	0,662
30	16,395	0,657
50	17,623	0,648
100	19,171	0,635



ANNEXE 2

PRINCIPE ET APPLICATION DE LA METHODE RATIONNELLE

□ Principe

La méthode rationnelle permet de déterminer à l'aide d'une formulation simple les débits de pointe à l'exutoire d'un bassin versant.

□ Hypothèses

Les hypothèses principales liées à l'utilisation de la méthode rationnelle sont les suivantes :

- ✧ L'intensité de la pluie est uniforme et dans le temps et sur tout le bassin de drainage ;
- ✧ La durée de l'averse est égale au temps de concentration du bassin versant étudié ;
- ✧ La fréquence d'occurrence du débit de pointe est la même que celle de la précipitation ;
- ✧ Le débit de pointe Q_p est considéré comme une simple fraction du débit précipité.

□ Formulation

□ L'expression de la formule rationnelle est la suivante :

$$Q_p = \frac{C \times i \times A}{360}$$

Avec :

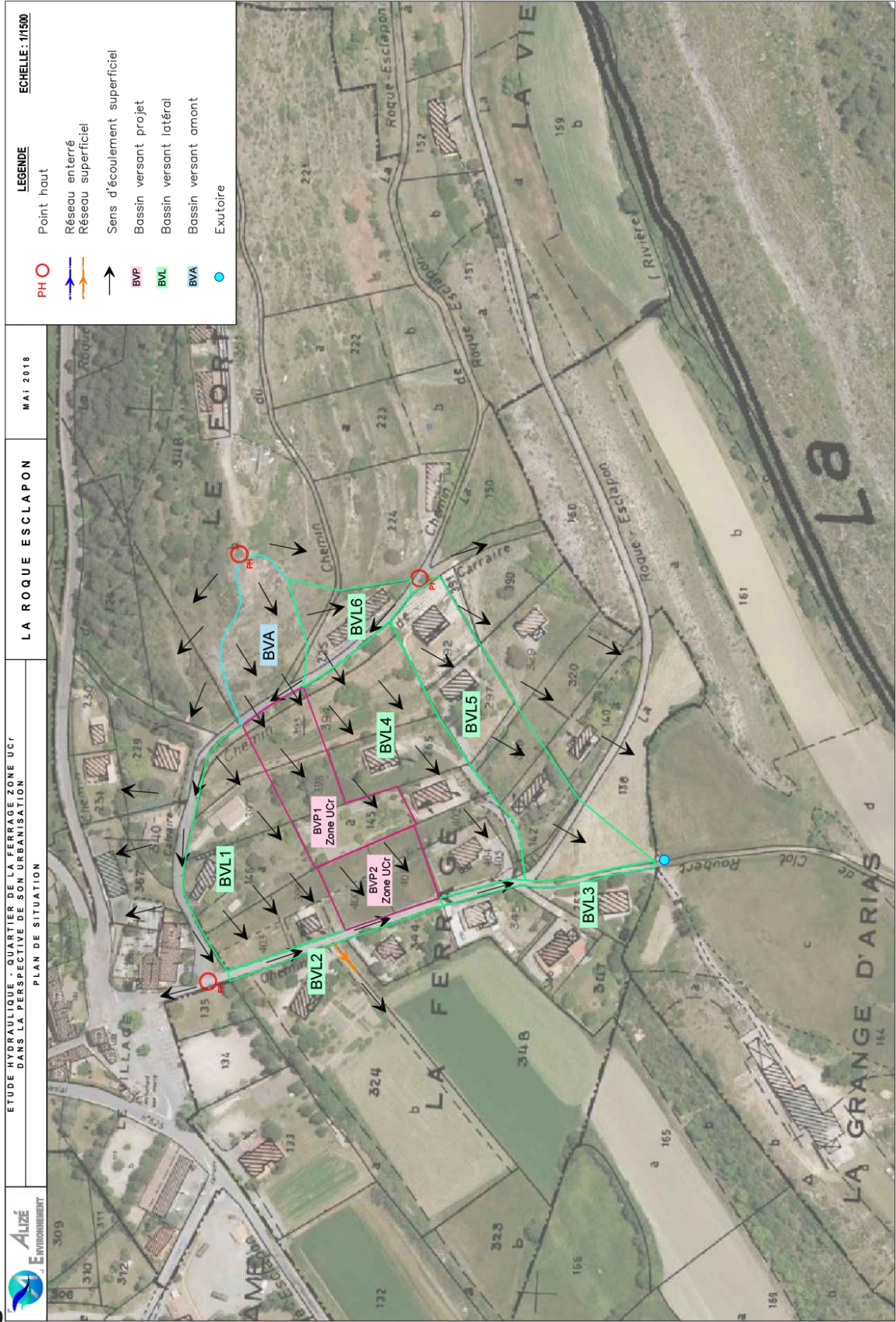
- Q_p = Débit de pointe à l'exutoire (m³/s) ;
- C = Coefficient de ruissellement ;
- i = Intensité pluviométrique pour le temps de concentration du bassin versant (mm/h) ;
- A = Superficie du bassin versant (Ha).

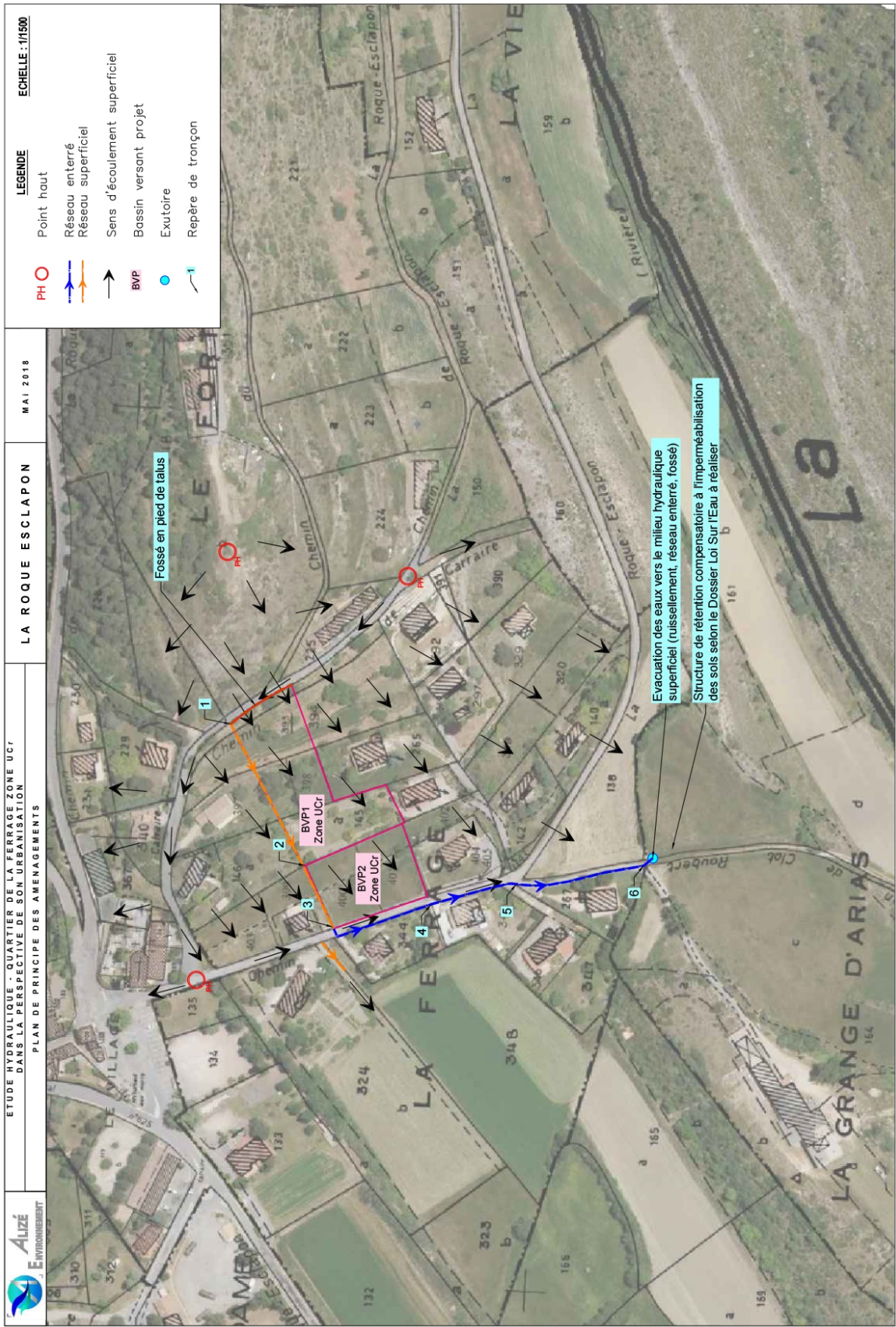
□ L'intensité est calculée par la formule suivante :

$$i = a \times t_c^{-b}$$

Avec :

- a, b = Coefficient de Montana basés sur l'exploitation statistique d'évènements pluvieux sur une station météorologique de référence par météo-France ;
- t_c = Temps de concentration du bassin versant (min) dépendant de :
 - ✧ La surface du bassin versant (Ha) ;
 - ✧ la longueur du bassin versant (m) ;
 - ✧ La pente du bassin versant (m/m)





Annexe n°2 : Changements de destination

■ Dispositions générales

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

Intitulé	Représentation graphique
Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	

- Les bâtiments faisant l'objet de cette désignation sont situés en zone agricole « A » ou naturelle « N » et sont répertoriés ci-après et identifiés aux documents graphiques.
- Le changement de destination ne sera autorisé que si :
 - ▶ la construction est régulière ;
 - ▶ l'accès est existant ;
 - ▶ l'alimentation électrique est existante ;
 - ▶ le système d'assainissement est correctement dimensionné pour la future destination ;
 - ▶ la défense incendie est assurée (bornes ou citerne individuelle suffisante et fonctionnelle, accès des secours, etc.) ;
 - ▶ une haie anti dérive de produit phytosanitaire est existante ou créée entre le bâtiment faisant l'objet du changement de destination et les espaces agricoles cultivés ;
 - ▶ les travaux réalisés dans le bâtiment ne conduisent pas à la destruction de gîtes à chiroptères (chauves-souris) éventuellement présents.
- À l'instruction, le changement de destination sera soumis :
 - ▶ **en zone A** : à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ;
 - ▶ **en zone N** : à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS).
- Les bâtiments identifiés au zonage du PLU sont listés ci-après.

▣ Bâtiments identifiés

❖ N°1

Lieu-dit : La Riphle

Parcelle : D197

Zone du PLU : N

Corps de ferme composé de 2 logements (l'un occupé par les propriétaires, l'autre exploité en chambres d'hôtes) et d'une bergerie.

Projet d'agrandissement de l'appartement du 1^{er} étage sur la partie actuellement occupée par la bergerie, inutilisée par l'exploitation agricole (pension de chevaux).

Etat des lieux :

Le PLU l'identifie pour lui permettre une catégorie de destination supplémentaire à l'actuelle (ancienne bergerie : bâtiment agricole), et ainsi assurer la pérennité de la construction.

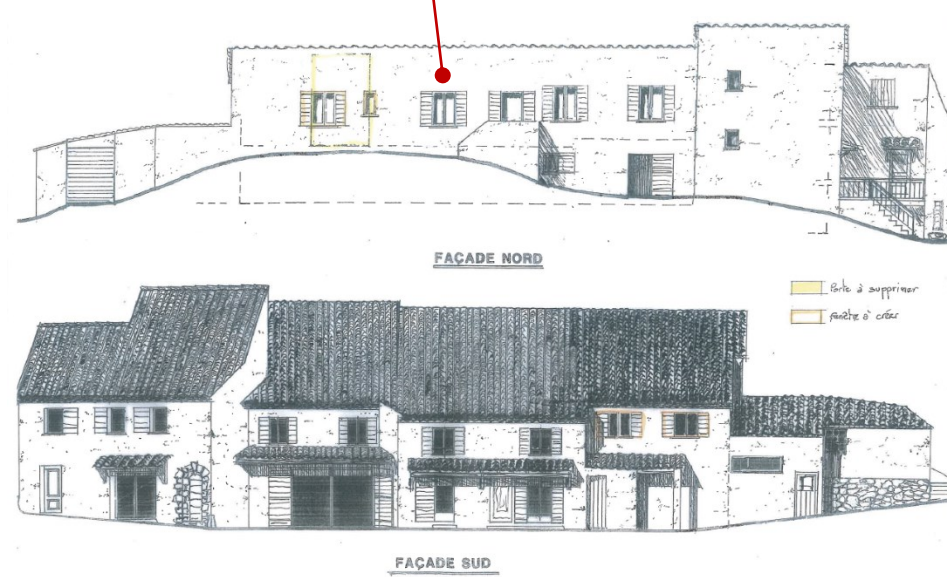
Le changement de destination est compatible avec les espaces naturels et agricoles avoisinants.

Destination autorisée : habitation

Sous-destination : logement



Source: Google



Source: Projet architecte DPLG
D. Frego

Annexe n°3 : Palette chromatique



PREAMBULE

La commune de La Roque-Esclapon souhaite élaborer une palette chromatique applicable au territoire communal et veillant au respect de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme entré en vigueur fin 2019.

Elle sollicite l'appui du CAUE VAR pour l'élaboration d'une charte chromatique. Ce document portera plus particulièrement sur les couleurs et les matériaux de façades, menuiseries et ferronneries et le CAUE VAR conseillera la commune sur la réalisation de supports de communication les mieux adaptés pour l'information du public.

Il apportera tous les conseils, orientations et prescriptions propres à garantir la qualité du projet et sa bonne insertion au site environnant.

Les prestations portent sur une mission de conseil comprenant :

- 1- Analyse de l'environnement naturel, paysager et géologique de la commune, de l'évolution du bâti dans l'histoire, Analyse des entités urbaines et de leur perception, sectorisation des entités urbaines, architecturales et paysagères.
- 2- Analyse des traces chromatiques éventuelles, analyse des différents types architecturaux présents et de leur spécificité
- 3- Élaboration d'une palette de couleurs se déclinant sur l'ensemble des éléments du patrimoine architectural (façades, modénatures, menuiseries, ferronneries)

Table des matières

1	Intention et contexte	3
2	Analyse des entités urbaines et architecturales par approche historique	3
	Les différentes entités historiques	3
3	Perceptions dans le grand paysage	6
4	Perceptions dans le paysage urbain de proximité	7
	Identification des façades exposées sud :	7
	Les ambiances lumineuses	7
	Les façades donnant sur un espace public (en bleu)	8
5	Inventaire de quelques éléments remarquables et des traces chromatiques	9
	Les modénatures peintes et de couleur	9
	Les Portes d'entrée principales et les portes à usage agricole, témoins des époques	9
	Les pierres en soubassement ou au niveau inférieur	10
	Les édifices religieux	10
6	Les teintes naturelles du paysage de montagne	11
	Les couleurs du paysage	11
	Les teintes de la végétation en période estivale	11
	... et en automne	11
	Pierres et enduits : Couleurs et matières du bâti existant	12
	La gamme des coloris existants	13
	L'entrée du village	13
	Le cœur du village	13
	Les Essais de couleur pour l'Office du Tourisme	14
	Les deux hameaux	14
7	La palette de couleurs de la Roque Esclapon : PERIMETRE 1	16
	PRESCRIPTIONS : La palette traditionnelle pour les badigeons de laits de chaux	18
	PRESCRIPTIONS : La palette chromatique pour les peintures minérales prêtes à l'emploi	19
	PRESCRIPTIONS GENERALES	20
	Les toitures	21
	PRESCRIPTIONS POUR LES TYPES DE TUILLES	21
	Exemple d'harmonisation des teintes de façade et de menuiseries : « le couple menuiserie / façade »	22
8	La palette de couleurs de la Roque Esclapon : PERIMETRE 2	23
9	Les périmètres d'application	24

PAGE 1

Carte de situation : La commune de La Roque-Esclapon



PAGE 2

1 Intention et contexte

Contexte : Commune du Haut-Var, la Roque-Esclapon est située au cœur d'un ensemble de massifs montagneux d'où culmine le plus haut sommet du Var : le Lachens. Petit village de montagne, aux portes du Parc Naturel Régional du Verdon, le noyau historique de La Roque-Esclapon (en provençal « la roche éclatée », dénomination depuis 1801) possède de nombreux atouts historiques et architecturaux qu'il convient de valoriser et de protéger.

Enjeux : Avec la réalisation d'une palette chromatique, l'objectif serait de dynamiser l'identité visuelle du village de la Roque Esclapon : grâce aux couleurs, matériaux et lumière, les harmonies chromatiques permettront de mettre en valeur l'identité du village.

Selon les matériaux rencontrés (traces chromatiques, roches environnantes, prédominance de la pierre, histoire géologique du site...), et les savoirs faire traditionnels, nous proposons des recommandations pour préserver et valoriser l'identité du lieu.

Usage : La palette chromatique doit être réalisée sous forme de « guide » pédagogique à destination des pétitionnaires de permis de construire ou de déclaration de travaux pour réfection de façades, de toitures ou de menuiseries, les incitant à respecter les coloris et matériaux traditionnels ainsi que les caractéristiques architecturales du bâti.

2 Analyse des entités urbaines et architecturales par approche historique

Les différentes entités historiques

Le centre villageois : Le village actuel s'est développé à partir du 14^{ème} et 15^{ème} siècle après la destruction du Castrum. L'urbanisation reste toutefois restreinte : on compte deux rues principales, dont la rue de la mairie et ses maisons du 19^{ème} début 20^{ème}.

L'église Sainte Marguerite est un élément remarquable du patrimoine, elle fut reconstruite en 1860 sur l'emplacement de l'église primitive dont on a conservé la cloche (1633). De l'habitat dispersé s'est diffusé autour du village, principalement le long des voies de communication.

LE VILLAGE

Cadastre napoléonien de 1842



Cadastre actuel sur fond de photo aérienne 2017



Deux hameaux : Le Moutet au sud, et Valentign à l'ouest du village se développent en même temps que le village. Les 2 hameaux ont vu leur densité de construction augmenter aussi progressivement.

PAGE 3

HAMEAU DU MOUTET

Cadastre napoléonien de 1842



Cadastre actuel sur fond de photo aérienne 2017



HAMEAU DE VALENTIGN

Cadastre napoléonien de 1842



Cadastre actuel sur fond de photo aérienne 2017



PAGE 4

Cartographie des entités historiques villageoises



- période XVIIIème et avant
- période XIXème
- période XXème

Le noyau historique est constitué de bâtis groupés, de part et d'autre de la voie principale, les espaces publics avec escaliers et fontaines sont au cœur des groupes de construction.

L'habitat s'est développé en première couronne au XIXème siècle puis s'est dispersé au XXème : construction isolée en cœur de parcelle.

Exemple de bâti du noyau urbain historique



Exemple de bâti du XIXème



Bâtiment public, XXème



PAGE 5

3 Perceptions dans le grand paysage

Perception du village depuis la Plaine



Depuis la plaine agricole, à la sortie du hameau du Moutet, perception d'un panorama du village dans son écrin paysager montagneux.

Depuis la plaine au sud, le village est inséré dans une végétation bien présente sur les pentes et autour du centre villageois, en particulier celle liée au camping forme un écran.



PAGE 6

4 Perceptions dans le paysage urbain de proximité

Identification des façades exposées sud



Toutes les façades bénéficient d'une exposition ensoleillée (essentiellement sud ou sud-ouest).

Les rues principales, ruelles d'origine relativement étroites, perceptibles sur le cadastre Napoléonien, sont orientées est-ouest (Seule la route départementale RD625 est orientée nord-sud) : les constructions se sont alignées aux ruelles orientant ainsi leur façades principales côté sud, ouvertes soit sur les espaces publics soit sur les jardins.

Cette implantation des constructions a comme conséquence quelques alignements de façades opposées, orientées nord, des pignons sans ouvertures ; ou des façades aux baies et ouvertures plus étroites à la composition aléatoire, ainsi que des coloris ou enduits ciment dévalorisants.

Les ambiances lumineuses

Exemple de façade orientée sud :



Façade orientée nord :



Bien que de typologies architecturales différentes, ces deux exemples ci-contre aux coloris identiques pour les enduits et les boiseries, montrent l'importance de l'ensoleillement et de la luminosité sur la perception d'un bâti dans un état, nécessitant une intervention.

Il est dommageable dans un cas comme dans l'autre que l'on ait procédé à l'obstruction d'ouvertures traditionnelles existantes sous la géniole (œil de bœuf et fenêtrage).

PAGE 7

Les façades donnant sur un espace public (en bleu)



Les espaces publics sont majoritairement artificialisés (en blanc sur la carte ci-dessous).



Exemple de façade d'un restaurant et sa terrasse :



Exemple de façade de la Mairie face à l'espace public :

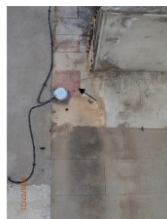


Exemple de façade ouverte sur la place de la fontaine :



PAGE 8

5 Inventaire de quelques éléments remarquables et des traces chromatiques



Les modénatures peintes et de couleur

De plus en plus rares sont ces manières d'agréments d'un « décor riche » une façade ordinaire. Les matériaux et les savoirs faire ont peu à peu disparu. Pourtant ils sont à encourager afin de distinguer les parcellaires.

Les modénatures en pierre sont à protéger des recouvrements par les enduits

De même les enduits ciment qui ont le plus souvent des aspects négatifs sur les murs de pierre, doivent être observés pour leur qualité, quand il s'agit de vieux enduits du 19^{ème}, bien ferrés et reproduisant le calepinage d'un mur en pierre de taille. Dans ce cas ils doivent être conservés et réparés

Les carreaux de céramiques remplaçant le traditionnel encadrement peint en blanc sont à encourager particulièrement pour les murs recevant la pluie, et les petits formats sous génoise.



Les Portes d'entrée principales et les portes à usage agricole, témoins des époques

Les ouvertures à usage agricole sont nombreuses dans le village : La porte est en bois, à deux vantaux. Les portes sont faites de planches disposées de façon verticale. Les linteaux sont variés : pierre de taille, poutre bois, briques... Peu de portillons inscrits dans la porte ont été observés, quelques fenêtres fenêtrées directement implantées au dessus de la porte ont été observés.

Souvent seul élément du décor de la façade, la modénature des portes d'entrée principales traduit l'époque du bâti. Les linteaux et arcs peuvent porter une date gravée (ici 1533) qui correspond à la date d'achèvement du bâti.

Les balcons portés par des consoles en fer forgé au garde corps simple sont à conserver.

PAGE 9



Les pierres en soubassement ou au niveau inférieur

Les constructions sont en principe enduites, hormis les constructions agricoles que l'on laissait sans enduit ou avec un enduit pierre à vue, par mesure d'économie.

Aujourd'hui ces matières parfois brutes séduisent, et il n'est pas rare que l'on déroute un vieux mur afin d'en exhiber les pierres qu'elles soient taillées ou simplement équarries. Ce n'est pourtant pas une démarche à encourager, pas seulement pour un souci esthétique, d'unité, mais aussi pour des raisons de protection du bâti et un meilleur confort intérieur.

De même on s'attachera à déconseiller voire interdire les obstructions de fenêtres lorsque cela n'est pas indispensable.

Les modénatures en pierre seront protégées de la destruction ou du recouvrement par les enduits.

Les linteaux bois peuvent rester apparents.

Les édifices religieux

La chapelle



La chapelle Notre Dame : son fronton est en pierre, alors que les faces latérales sont dans un enduit blanc



L'Eglise Sainte Marguerite, actuellement en pierre apparente, voir sur cartes postales anciennes enduite et peinte



PAGE 10

6 Les teintes naturelles du paysage de montagne

Les couleurs du paysage

Depuis la plaine au sud, le village est inséré dans une végétation bien présente sur les pentes et autour du centre villageois en particulier celle liée au camping forme un écran,



LES SOLS ET LES ROCHES sont dans une dominante de gris, d'ocre jaune pâle et de brun rouge à l'état naturel



LES TEINTES DES CHAMPS CULTIVES



Les teintes de la végétation en période estivale ...



... et en automne



PAGE 11

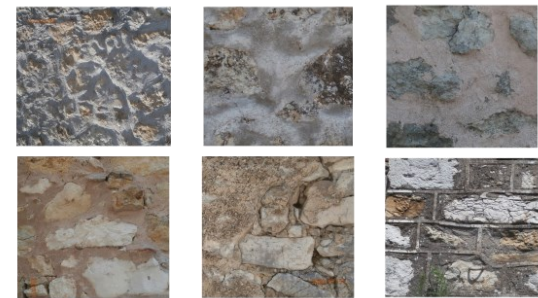
Pierres et enduits : Couleurs et matières du bâti existant

Relevés photographiques effectués sur les constructions les plus anciennes du village et des hameaux :

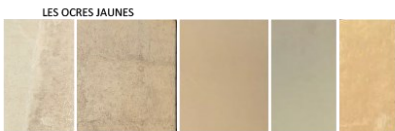
a) Des pierres de construction laissées apparentes de plus ou moins belle facture.



b) Des enduits pierre à vue



c) Des enduits frottés et talochés :



et faux calepinage de pierres ...

PAGE 12

La gamme des coloris existants

Les teintes utilisées anciennement pour les façades sont proches des couleurs de terre ou de pierre rencontrées régionalement. Ici à La Roque Esclapon, elles sont dans l'ensemble grises, terres de Sienne et terres d'ombre. Le nom de la commune évoque la matière d'une roche éclatée, et l'on retrouve dans les paysages une dominante de gris très pâle pour les roches et les terres.

On ne peut négliger le travail du temps dans ce délavement progressif, mais aussi les techniques employées de chaulage à peine teinté, ou d'enduits comprenant de la poudre de pierre.

On peut remarquer que les parcellaires sont identifiables sans avoir besoin d'un contraste brutal avec la construction voisine.

En ce qui concerne les menuiseries, la majorité sont dans des gammes de bruns et de rouges.



Bien que s'apparentant aux villages provençaux, la Roque Esclapon présente avant tout la typologie du village de montagne (pierres, remises, escaliers, façades simples...) : ce sera le choix retenu pour élaborer la palette.



Exemple de menuiseries



Composition en travées du RDC aux étages, avec génoise à 2 rangs : maçonnerie enduite aux étages, chaînage d'angle conservés ...

L'entrée du village

Juillet 2020 : avant les travaux de ravalement de façade



Octobre 2020 : travaux en cours



La plupart des bâtiments sont exposés au nord : manque d'ouvertures, absence de luminosité, façades aveugles, enduits de mauvaise qualité, très anciens ou dégradés. Sur l'exemple ci-dessus, le nouvel enduit de façade apporte de la luminosité à cette entrée de ville.

Le cœur du village

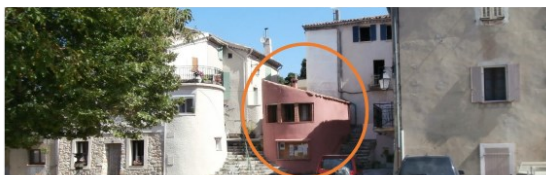
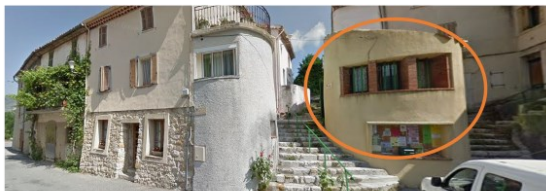


Les façades nord ayant été ravalées récemment sont plus lumineuses. En revanche, le contraste avec le bâti ancien voisin est très marqué : un enduit terre de Sienne aurait été préférable.

Le coloris des volets n'est pas adapté à la teinte de l'enduit.

PAGE 13

Les essais de couleur pour l'Office du Tourisme



Les essais de couleur pour faire de l'Office du Tourisme un repère dans le village sont édifiants. Si l'intention est compréhensible, le résultat est dommageable pour la perception de l'unité villageoise. On aurait pu choisir de réaliser un appareillage de pierre, contrastant avec le reste du fait de sa matière et une signalétique appropriée.

Ci-dessous d'anciennes cartes postales du même secteur :



Les deux hameaux

Le hameau de Valentin :



Le hameau du Moutet Haut :



Le hameau du Moutet Bas :



La palette du village s'appliquera aux deux hameaux, lesquels présentent la même typologie que La Roque Esclapon.

PAGE 14

LES EXEMPLES A NE PAS SUIVRE



- ↳ Teinte de l'enduit trop vive
- ↳ Auvent / marquise : tuilage à revoir



- ↳ Teinte enduit trop vive
- ↳ Balcon, ferronneries
- ↳ Fausses pierres
- ↳ Volets pvc blanc
- ↳ Décor tuiles



- ↳ La petite porte remplacée par les pavés de verre
- ↳ La porte d'entrée principale
- ↳ Volets non encore installés : éviter le blanc



- ↳ L'aile gauche de la construction (extension ?) vient rompre l'harmonie chromatique et l'ordonnement de la façade initiale (aile droite).
- ↳ Les menuiseries blanches de l'aile gauche ne sont pas en harmonie avec le coloris de l'enduit de la façade.
- ↳ A éviter : l'absence de génioise de l'aile gauche, les ouvertures, le store

Alors que l'aile droite est un exemple réussi : enduit de façade, menuiseries, porte et encadrement, toiture et génioise, hiérarchisation des ouvertures dans la façade...



Exemple de véranda (balcon couvert et fermé) non acceptable

PAGE 15

7 La palette de couleurs de la Roque Esclapon : PERIMETRE 1

L'élaboration de la palette de couleurs pour la Roque Esclapon s'effectue à partir des teintes naturelles du paysage local (photographies décembre 2020 La Roque Esclapon) :



Ainsi, les teintes retenues pour les façades s'inspireront des tons de pierre (gris, ocres, rouges) de sable et de terre de Sienne ou ombre.

Les teintes des menuiseries et ferronneries seront plus sombres : les bruns, les rouges, les gris, les bleus sombres, les verts sombres seront privilégiés.

PAGE 16

Gamme des terres et ocres utilisés dans la coloration des badigeons : on a tendance à confondre « terres » et « ocres » mais on peut les différencier. Les ocres sont jaunes, rouges ou de teintes intermédiaires, tandis que les terres sont généralement, brunes, vertes ou noires.

Ocres et terres jaunes :



Différentes ocres et terres jaunes

Ocres et terres rouges :



Différentes ocres et terres rouges

Terres d'ombre



Différentes terres brunes et terres d'ombres

Teintes locales (la Roque Esclapon décembre 2020) :



Teintes locales (la Roque Esclapon décembre 2020) :



Terre de Sienne

Compte tenu des teintes très claires repérées dans le paysage (terres et pierres), la palette chromatique du village de la Roque Esclapon sera composée pour les façades, des teintes les plus claires (couleur-pierres) allant du beige, grège, au gris pale, chacune de ces teintes de bases pouvant être additionnées d'un léger pourcentage entre 5% et 10% de pigment, jaune, rouge orangé, sienne, ombre pour les teintes chaudes et vert, bleu pour les teintes froides afin de créer un nuancier plus riche en choix.
Pour les peintures minérales prêtes à l'emploi du commerce de même, seuls les pastels les plus clairs seront retenus
Nous en donnons des exemples correspondants dans différentes marques et producteurs de peintures et revêtement de façades.

PAGE 17

PRESCRIPTIONS : La palette traditionnelle pour les badigeons de laits de chaux



Pourquoi utiliser la peinture à la chaux ?

La peinture à la chaux présente une double fonction: de décoration, et de protection de l'enduit. Les peintures à la chaux sont des mélanges de chaux naturelle blanche et d'eau, avec des adjuvants et des pigments naturels. L'application de la peinture s'effectue à la brosse en 3 couches successives croisées et en terminant verticalement, pour faciliter les écoulements ultérieurs des eaux de pluie.
Palette traditionnellement utilisée dans les villages de Provence pour les badigeons de laits de chaux auxquels on ajoutait pour obtenir de la couleur divers pigments (terres ou minéraux ou oxydes ou cendres).

Utilisation des pigments

Les terres : les ocres rouges et jaunes (minéral de fer)
Les terres de Sienne naturelle et brûlée
Les terres d'ombre naturelle et calcinée

Utilisation des oxydes

Le vert : oxyde de chrome et sulfate de cuivre, vert de gris
Le bleu : d'outremer ou de Guimet, bleu de Prusse
L'oxyde jaune : oxyde de fer
L'oxyde rouge : oxyde de fer

Utilisation des cendres

Le noir d'ivoire (os calcinés), de pêche, charbon de sarments de vigne pilé, le noir de fumée, les cendres vertes, cendres bleues.

Les différents types de laits de chaux :

Le chaulage : a un rôle d'entretien et antiseptique. Epais, il est masquant et laisse apparaître les traces de pinceau (le cordage). Le dosage « eau / chaux » est d'1 volume de chaux en poudre dans 1 volume d'eau. La coloration est généralement blanche. Mise en œuvre du chaulage : sur maçonnerie de moellons, enduit et modénature, aspect très épais, application rustique (grosse brosse), technique à sec.

Le badigeon : il ne « corde » pas, mais masque la texture du support. Le dosage « eau / chaux » est d'1 volume de chaux en poudre pour 2 à 3 volumes d'eau. La coloration : les badigeons saturent à 25% du poids de chaux en poids de terres ou ocres et à 15% du poids de chaux en oxydes. Mise en œuvre du badigeon : sur parement enduit et sur modénature, aspect masquant, épais, cordé (brosse et pinceau). Couleurs peu saturées, technique « a secco » ou « a fresco ». La technique du badigeon est la plus couramment utilisée.

L'eau forte ou détrempé : Elle est moins épaisse que le badigeon et sa coloration est plus transparente, aquarellée. Le dosage « eau/chaux » est d'1 volume de chaux pour 4 à 6 volumes d'eau. Coloration : le point de saturation des colorations est de 65% pour les terres et 35% pour les oxydes. Mise en œuvre : le point de saturation des colorations est de 65% pour les terres et 35% pour les oxydes. Mise en œuvre : sur parement enduit, sur pierre. Aspect aquarelle (brosse et pinceau). Possibilité de couleurs vives, fortement concentrées. Technique « a secco » ou « a fresco ». (couche fine pouvant être fixée sur le support pas totalement sec).

La patine : utilisée pour vieillir les pierres neuves. Le dosage « eau/chaux » est d'1 volume de chaux pour 10 à 20 volumes d'eau. La coloration : 1 point de saturation des colorations est à 95% du poids de chaux en terres et 55% en oxyde. Mise en œuvre : sur modénature et sur pierre. Grande transparence, privilégie la texture du support (brosse, éponge). Permet d'uniformiser et vieillir les zones d'un parement. Technique « a secco » et « a fresco ».

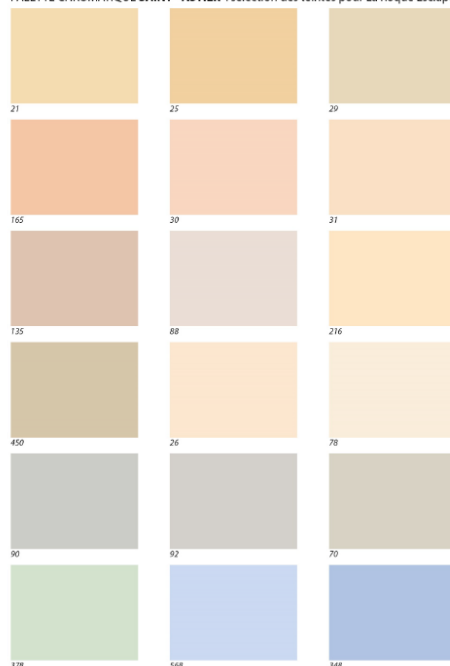
PAGE 18

PRESCRIPTIONS : La palette chromatique pour les peintures minérales prêtes à l'emploi

PALETTE CHROMATIQUE VIERO de TOLLENS : sélection des teintes pour La Roque Esclapon



PALETTE CHROMATIQUE SAINT - ASTIER : sélection des teintes pour La Roque Esclapon



Pour un meilleur choix des teintes il est recommandé de consulter le nuancier papier de la marque, les divers téléchargements et impressions modifiant sensiblement les couleurs

PAGE 19

TEINTES POUR LES MENUISERIES : sélection des teintes pour La Roque Esclapon

Portes, contrevents, fenêtres



TEINTES POUR LES FERRONNERIES : sélection des teintes pour La Roque Esclapon



PRESCRIPTIONS GENERALES

Les enduits réhabilités seront des enduits au mortier de chaux en 3 couches dont la finition sera de type frotté ou taloché. Les enduits pierre à vue seront également présents dans le village.

On choisira plutôt de réhabiliter les enduits, puis de les mettre en couleur par badigeon, plutôt que de mettre en œuvre des enduits teintés dans la masse, excepté pour les enduits pierre à vue.

On évitera tout décrochement afin de mettre à nu une pierre destinée à être enduite. Seule la pierre de taille sera laissée apparente, sur la totalité d'une façade ou en sous-bassement, en encadrement de porte ou de fenêtre, ou en chaînage d'angle.

Les balcons anciens au garde-corps de fer forgé plat ou de section ronde, et carré seront conservés.

Les appuis de fenêtres qu'ils soient en pierre, en terre cuite ou en moulures, seront conservés, ou restaurés

GUIDE DE MISE EN COULEUR

La mise en exergue du parcellaire villageois sera toujours une constante respectée : deux maisons mitoyennes n'auront pas la même couleur de façades, mais des teintes différentes même à quelques nuances près.

Les couleurs chaudes sont majoritaires, les couleurs froides minoritaires

Les orientations nord et est privilégieront des teintes lumineuses claires à moyennes

Les orientations sud et ouest choisiront des teintes claires et moins colorées, ou froides

Aucune teinte forte ne sera utilisée dans le village, ni couleur criarde, primaire ou acidulée : les bleus et verts ne seront utilisés que pour une à deux constructions par rue.

Les couleurs les plus foncées seront réservées aux maisons isolées dans le paysage, pour leur meilleure intégration

Plus le volume du bâti est important et moins la couleur choisie sera forte.

Plus la construction est rustique et plus la couleur peut être soutenue dans un enduit pierre à vue.

Les sous-bassements des constructions peuvent être de couleur un peu plus soutenue que la couleur de façade mais dans la même teinte

LES MENUISERIES

Les fenêtres seront de couleur bois (brun, marron) ou de couleurs identiques aux volets et portes respectant les teintes pour les

menuiseries (voir palette ci-contre), leur gabarit et proportions d'origine seront conservés, particulièrement quand elles sont cintrées et à imposte. Les fenêtrures et œil de bœuf sous génoises ne seront pas murés, mais conservés. Dans le cas de remplacement on veillera au maintien de division en carreaux.

Les volets ou contrevents, seront de différentes sortes, persiennés et pleins en 2 couches en évitant les écharpes. Dans le village ils seront de préférence en bois, (les modèles PVC ou aluminium sont à éviter) et les crochets d'origine seront conservés. Les ferrures seront le plus souvent peintes de la même couleur que le volet qui respectera la palette ci-contre.

Les portes d'entrées seront conservées et réparées ou remplacées à l'identique, particulièrement pour les modèles cintrées ou à imposte. Elles seront de préférence en bois, et si peintes, elles devront respecter la palette ci-contre.

LES PERSIENNES

Il s'agit des grilles, garde-corps et équerres de soutien des balcons, des auvents, tonnelles sur balcon...

Les anciennes ferronneries seront conservées et repeintes de couleur sombre, noir majoritairement, mais d'autres teintes sombres sont acceptables (voir palette ci-contre).

Pour les tonnelles des couleurs claires sont acceptables (gris clair, vert pâle cuivre oxydé). Dans ce cas la ferronnerie du garde-corps du balcon peut aussi être traitée en couleur claire.

Lorsque les balcons sont transformés en vérandas il est important que les huisseries soient minces, donc réalisées en ferronnerie, ce qui demande d'éviter les éléments de la façade.

HARMONIE GENERALE DE LA FACADE

Pour une harmonie des façades, on choisira :

- Le contraste entre la couleur des murs et la couleur des huisseries (volet, fenêtre, porte)
- Ou le camaïeu pour les couleurs froides et les typologies les plus stylées.

Les encadrements de porte et fenêtre seront de couleur pierre (grège ou gris pâle) quand ils sont maçonnés ou peints.

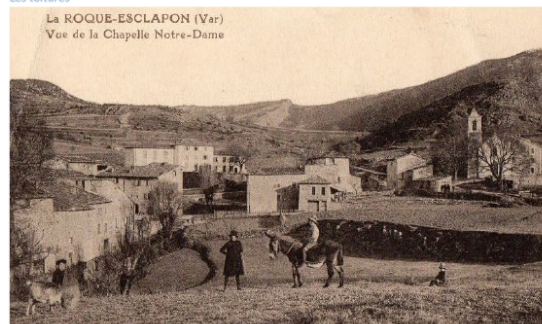
Les encadrements pierre seront conservés tels quels ou rehaussés d'une patine transparente. Ils ne seront en aucun cas recouverts par le nouvel enduit, et seront restaurés quand ils sont dégradés. Les encadrements de briques pleines seront aussi mis en valeur. Si elles existent, les feuillures accueillant les volets seront conservés. Les carreaux de céramique de couleur en encadrement des petites fenêtres est à encourager. Les filets et différentes décorations anciennes des bandeaux sous génoises et corniches sont à encourager.

Dans tous les cas : le blanc pur est à proscrire pour les murs, les volets, les portes d'entrée ou de garage.

Les hameaux du Moutet et de Valentin, respecteront les mêmes règles que le village : ils définissent le périmètre 1.

PAGE 20

Les toitures



Les constructions du village et des hameaux de La Roque-Esclapon comportent traditionnellement deux couches inversées de tuiles rondes en terre cuite (tuiles canal). Les toitures sont visibles depuis plusieurs points de vue (les points hauts et l'entrée du village). Quelques constructions, les plus anciennes, présentent un ou deux rangs de génoises (photographies La Roque Esclapon – octobre et décembre 2020) :



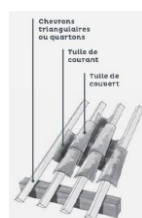
PRESCRIPTIONS POUR LES TYPES DE TUILES

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal en terre cuite et de couleur ocre orangé et vieillies.

La pose sera traditionnelle (tuiles courant et couvert : La tuile de dessous est appelée tuile de courant, celle de dessus tuile de couvert, elles sont identiques, seul leur sens est inversé) sur quarts ou pose traditionnelle sur support de sous toiture non visible depuis l'espace public, en rive et à l'égout.

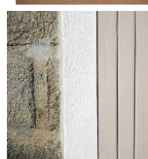
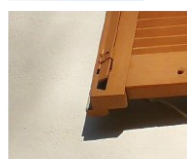
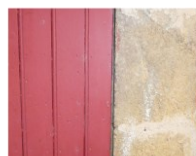
Les tuiles anciennes de réemploi sont autorisées, dans la mesure du possible elles sont à réutiliser en tuiles de couvert.

Les génoises, qu'elles soient maçonneries ou sur feuillets de terre cuite seront conservées ainsi que les corniches.



PAGE 21

Exemple d'harmonisation des teintes de façade et de menuiseries : « le couple menuiserie / façade »



PHOTOS : BEGEAT DECEMBRE 2020

PAGE 22

8 La palette de couleurs de la Roque-Esclapon : PERIMETRE 2

TEINTES POUR LES MENUISERIES : sélection des teintes pour le périmètre 2
Portes, contrevents, fenêtres

 RAL 3002 Carmin	 RAL 3004 Pourpre	 RAL 3011 Rouge Marron	 RAL 3013 Tomate	 RAL 3016 Corail	
 RAL 5000 Bleu violet	 RAL 5007 Bleu brillant	 RAL 5009 Bleu azur	 RAL 5012 Bleu clair	 RAL 5014 Bleu pigeon	 RAL 5023 Bleu distant
 RAL 5024 Bleu pastel	 RAL 6000 Vert pastille	 RAL 6002 Vert feuillage	 RAL 6010 Vert gazon	 RAL 6011 Vert réséda	 RAL 6013 Vert jonc
 RAL 6017 Vert mai	 RAL 6021 Vert pâle	 RAL 6025 Vert fougère	 RAL 6028 Vert sapin	 RAL 6029 Vert menthe	 RAL 6031 Vert bronze
 RAL 7001 Gris argent	 RAL 7002 Gris olive	 RAL 7006 Gris beige	 RAL 7012 Gris caillou	 RAL 7015 Gris clair	 RAL 7037 Gris poussiére
 RAL 7038 Gris agathe	 RAL 7044 Gris sale	 RAL 7048 Gris saurís	 RAL 8000 Brun vert	 RAL 8001 Marron ocre	 RAL 8003 Brun anglie
 RAL 8004 Brun cuivre	 RAL 8008 Brun olive	 RAL 8011 Brun noisette	 RAL 8024 Brun beige	 RAL 8025 Brun pâle	

TEINTES POUR LES FERRONNERIES ET LES MENUISERIES : sélection pour le périmètre 2

RAL 8022 Brun noir	RAL 9005 Noir profond	RAL 6003 Vert olive	RAL 6009 Vert sapin	RAL 6021 Vert pâle
RAL 7022 Gris ombre	RAL 7035 Gris clair	RAL 5013 Bleu cobalt	RAL 5011 Bleu acier	RAL 5001 Bleu vert

Dans le périmètre 2, la palette et les prescriptions sont identiques au périmètre 1, excepté pour :

- **Les teintes des menuiseries** : celles-ci peuvent être identiques à celles des ferronneries.
→ Voir palette ci-contre.
- **Le bois, le verre ou le métal** (respectant la palette chromatique ci-contre) sont admis en façade à condition de ne concerner que :
 - les extensions, mesurées et directes, des constructions existantes, sans artifice de liaison architecturale,
 - ou les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.

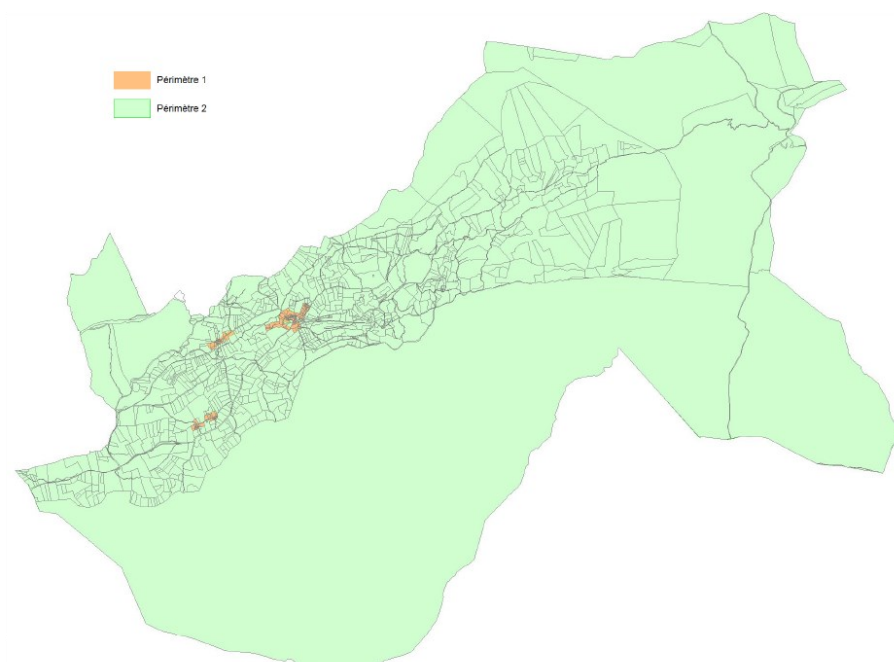
Ces dispositions peuvent être assouplies pour les bâtiments publics et les habitations légères de loisirs (type camping).

- **Les teintes des toitures**, celles-ci pouvant être En tuiles canal, en terre cuite et de couleur ocre orangé et vieilles.



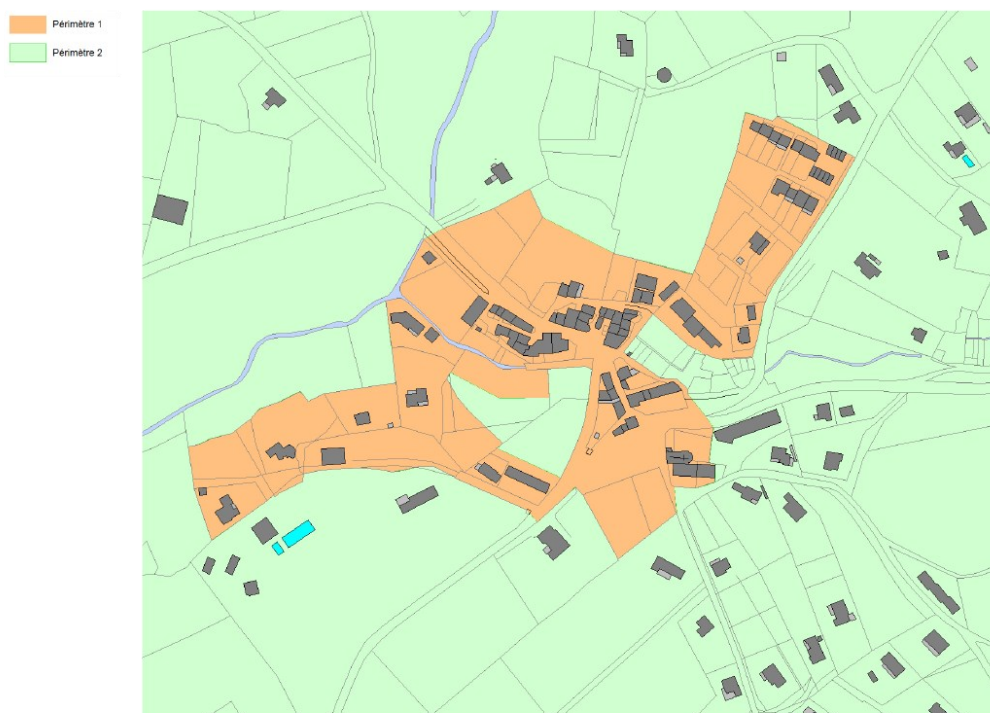
PAGE 23

9 Les périmètres d'application

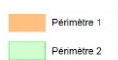


Le noyau villageois

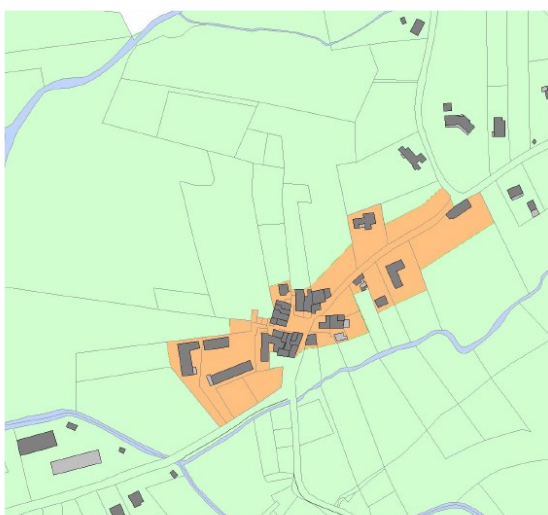
PAGE 24



PAGE 25



Hameau de Valentin



Hameau du Moutet



PAGE 26

Références supplémentaires pour les façades	ZOLPAN : Zolpachrome2 façades	LCG LISBONIS Chaux Grasses
PASTEL-Ocre Jaune	JN3000P JN3006P JN3013P JN3021P JN3022P	VANILLE 10 SAND STORM 10 PAILLE 10 GOLD COAST 10
PASTEL Terre de Sienne	JN3028P JN3029P JN3032P JN3035P JN3040P	SIAM 10 SIAM 30 DRIFTED WOOD 10 DRIFTED WOOD 30 CANNELLE 10
PASTEL Ocre Rouge-	RG1010P RG1012P RG1016P RG1017P	ULURU 10 HAZELNUT 10 HOGGAR 10 TERRACOTA 10
PASTEL Ombre calcinée	RG1024P RG1028P	HAVANE 10 PUMPKIN 10 TECK 10 TECK 30
PASTEL Orangé	OG2005P OG2007P OG2010P OG2011P OG2012P	MADURO 10 TUFFEAU 10 TUFFEAU 30 MASTIC 10 MASTIC 30
PASTEL Ombre/GRIS	OG2014P OG2015P OG2009P OG 2025P	GRES GRIS 10 GREY PRESTIGE 10 GREY PRESTIGE 30 SEPIA 10 SEPIA 30
PASTEL Bleu	BLS008P BLS034P BLS051P BLS054P BLS066P	HORIZON 10 HORIZON 30 SAPHIR 10 SAPHIR 30
PASTEL Vert	VR4000P VR4003P VR4028P VR4031P VR4034P VR4038P VR4057P	TILLEUL 10 BAMBOU 10 AVOCADO 10 GRANITE 10