

PREFECTURE DU VAR

21 JUIN 2023

Contrôle de légalité

Commune de Seillans (Var)



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2

REGLEMENT

Procédure	Date de la délibération
Prescription de la révision du POS en PLU par DCM les	14 décembre 2012 5 février 2014
Approbation du PLU par DCM le	13 Octobre 2017
Modification N°1 du PLU	16 Juin 2023

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE I - ZONE UA	10
CHAPITRE II - ZONE UB	19
CHAPITRE III - ZONE UC	29
CHAPITRE III - ZONE UD	38
CHAPITRE IV - ZONE UE	45
CHAPITRE V - ZONE UL	53
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	61
CHAPITRE I - ZONE 1AU	62
CHAPITRE II - ZONE 2AU	72
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	76
CHAPITRE I - ZONE AGRICOLE.....	77
CHAPITRE II - ZONE NATURELLE	87
Lexique	98
Définitions et croquis explicatifs	98

Sigles et abréviations

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 Prémption 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 I – DISPOSITIONS GENERALES

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 Seillans.

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 sous-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 – LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES dont SERVITUDE ESPACE PROTEGE

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.

Seillans possède 1 site inscrit :

- Village de Seillans et ses abords (inscription du 26/09/1967)

Seillans possède 3 Monuments historiques :

- Chapelle Saint-Romain : inscription par arrêté du 26 janvier 1978
- Chapelle Notre-Dame de l'Ormeau ou des Essarts : inscription par arrêté du 16 octobre 1930
- Porte dite Porte Sarrazine et parties de maisons y attenantes : classement par arrêté du 31 mai 1912

L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention (L.341-1 du Code de l'Environnement).

Ces travaux qui affectent le paysage urbain ou naturel d'un site inscrit sont soumis à déclaration préalable adressée au préfet de département, qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur le projet. Si les travaux entrent dans le cadre d'une demande de permis d'aménager, de construire, de démolir ou une déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme, cette demande tient lieu de déclaration préalable au titre du Code de l'Environnement (R.341-9 du Code de l'Environnement).

ARTICLE 5 – APPLICATION DES REGLES 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

6.1 Risque mouvement de terrain

La commune de Seillans est soumise au risque lié au mouvement de terrain.

Une étude géologique a été menée en 1987, et a permis d'identifier les zones d'aléas présentant des risques mouvement de sol. *Cette carte est annexée au présent PLU.*

A ce titre, dans les zones concernées par le risque, pour toute demande de travaux ou de permis de construire concernant un 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, 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 adaptées.

6.2 Risque inondation

Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone avec des hauteurs d'eau et des vitesses variables.

Le principal problème provient du développement des zones urbaines. Cela crée une imperméabilisation de certaines parties du bassin versant qui modifie fortement les conditions de ruissellement par :

- l'augmentation des volumes d'eau ruisselée (suppression de l'infiltration),
- l'accélération du transit des ruissellements vers le cours d'eau (diminution des temps de concentration), avec en conséquence une augmentation de l'intensité des crues en aval.

Le dernier document évoquant ce risque sur le territoire communal est « *l'Atlas des zones inondables du Var, dont la dernière mise à jour date du 29 juin 2011, établi par la DREAL PACA* », donné en Annexe du PLU.

Ce document n'a pas de valeur réglementaire en tant que tel et ne peut donc en aucun cas être opposable aux tiers comme un document juridique (seuls les Plans de Prévention des Risques Inondations disposent de ce caractère réglementaire).

Toutefois cet affichage porte à la connaissance les zones inondables étudiées. Elles ne peuvent donc être ignorées, notamment dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Ce document met en évidence les modélisations des aléas inondations en cas de crue centennale, crue de référence. Ces modélisations sont réalisées à partir de la grille de définition de l'Etat pour des zones urbanisées. Le croisement des informations sur les vitesses (V), les hauteurs (H) et sur l'hydro géomorphologie du territoire permettent de définir le niveau d'aléa attendu :

- Aléa fort ($H > 1$ m et $V > 0.50$ m/s ou $H > 0.5$ m et $V > 1$ m/s),
- Aléa modéré ($H < 1$ m et $V > 0.50$ m/s ou $H > 0.5$ m et $V < 1$ m/s),
- Aléa résiduel (lit majeur, correspond à une crue exceptionnelle millénaire).

C'est à partir des aléas, que le niveau de risque est défini, et ce en fonction des différentes informations croisées et des enjeux de la commune.

6.3 Risque retrait-gonflement des argiles

La commune de Seillans 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 adaptées.

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.

Le Porter à Connaissance de l'Etat et la carte sur Seillans sont donnés en Annexes au PLU.

6.4 Risque sismique

La circulaire du 02 mars 2011 de mise en oeuvre 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 porté à connaissance de l'aléa sismique dans le département du Var est annexé au dossier de PLU.

6.5 Risque feux de forêts

Le risque feux de forêts ne fait l'objet d'aucun PPR.

Le département du Var vient de se doter d'un Règlement Départemental de Défense Extérieurs Contre l'Incendie (RDDECI), en date du 8 février 2017.

*Cet arrêté est intégré dans les annexes du PLU de Seillans.
et doit être pris en compte pour tout projet en zones U, AU, N, A*

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire est prévue notamment par le code forestier (les articles L.134-5, 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 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

- 1° Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire porte cette obligation à 100 mètres pour la zone UD « zone de l'Eouvière » ;
- 2° 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 mètres de part et d'autre de la voie ;
- 3° 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 ;
- 4° 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'Etat 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 1° au-delà de 50 mètres, sans toutefois excéder 200 mètres ;
- 5° 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 ;
- 6° 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 Seillans
(« 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 terme 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 terme 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 Seillans
(« 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 Seillans

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

6.6 Risque Onde de submersion

La commune est concernée par ce risque sur la partie sud-est du territoire communale (Méaulx).

La carte générale de mai 2016 est donnée en annexe du PLU.

ARTICLE 7 - LES DEFRICHEMENTS

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 341-3 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.

La carte de la zone soumise au défrichement, en date de 2017, est donnée dans les annexes du PLU de Seillans.

ARTICLE 8 - ZONES DE SENSIBILITE ARCHEOLOGIQUE

Seillans est concernée par une zone de présomption de prescription archéologique (Arrêté Préfectoral n° 83124-2010 mis en annexe du présent PLU).

Dans les zones d'intérêt historique, la présence probable de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

A l'occasion des travaux de terrassements, toute découverte de vestiges archéologiques doit être signalée à la Direction des Antiquités Historiques de la région Provence Alpes Côte d'Azur, ainsi qu'à la commune.

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

ARTICLE 9 – 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 calculé 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 vallats, 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 10 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol 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 non couverts

Des schémas explicatifs sont donnés dans le lexique.

ARTICLE 11– OUVRAGES ELECTRIQUES

Les ouvrages de distribution publique d'énergie électrique sont exploités par Enedis, sous le régime de la concession. Cette délégation de service publique fait l'objet d'un contrat de concession signé le 6 novembre 2002 entre EDF et le SIVOM (transféré ensuite à la Communauté de Communes du Pays de Fayence), auquel est annexé un cahier des charges de concession qui fixe les droits et obligations du concédant et du concessionnaire.

Ces éléments sont donnés dans les annexes du PLU de Seillans

ARTICLE 12 – TRAITEMENT DES EAUX USEES ET DES EAUX PLUVIALES

Outre les dispositions énoncées aux articles 4 de chacune des zones ci-après, le pétitionnaire devra se référer au 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 13 - RECONSTRUCTION APRES 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 14 – LES ELEMENTS SOUMIS A 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 15 – LES PRESCRIPTIONS DONNEES PAR LA CDNPS

Le PLU de Seillans 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 29 juin 2016.

La Commission a rendu un avis favorable à l'unanimité avec des réserves.

Zones 1AUb et 1AUc de Brovès

Des prescriptions réglementaires ont été renforcées dans les orientations d'Aménagement et de Programmation des zones 1AU de Brovès, et une étude complémentaire a été menée (annexée au rapport de présentation).

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, il conviendra d'approfondir les études urbaines et paysagères, permettant de garantir l'ambiance générale recherchée et déclinée dans le dossier de PLU (notamment sur les clôtures, séparations, ordonnancement architectural, etc.).

Zones 2AUb de Brovès

Des prescriptions réglementaires ont été renforcées dans les orientations d'Aménagement et de Programmation des zones 1AU de Brovès, et une étude complémentaire a été menée (annexée au rapport de présentation).

Lors de l'ouverture à l'urbanisation, il conviendra de mener des études urbaines et paysagères, permettant de garantir l'ambiance générale recherchée et déclinée dans le dossier de PLU (notamment sur les clôtures, séparations, ordonnancement architectural, etc.). Elles permettront d'élaborer une orientation d'Aménagement et de programmation spécifique, qui devra être présentée à son tour en CDNPS, afin d'analyser la prise en compte d'un cadre de quartier avec une densification adaptée et intégrée.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA présente un caractère central d'habitat, de services, d'activités commerciales et touristiques.

Deux zones sont à distinguer :

- La **zone UAa** : village médiéval.
Cette zone à forte densité, bâtie en ordre continu à l'alignement des voies, correspond à la vieille ville dont il convient de respecter la trame bâtie existante ou préexistante.
- La **zone UAb** : faubourgs directs.
Cette zone dense bâtie en ordre continu ou discontinu, correspond au centre ville et ses abords immédiats dont il convient de préserver le caractère d'ensemble.

Elle est soumise aux risques de mouvements du sol (glissement de terrains).

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les changements de destination à vocation d'habitat pour les rez-de-chaussée commerciaux ou dédiés à de l'activité au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, représenté au plan graphique du zonage, de la rue principale (RD19) de l'école jusqu'au parking des Millièrès et la Grand Rue de la placette du Thouron à la jonction avec la RD19 .
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'industrie
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à la fonction d'entrepôt
- 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
- affouillement et exhaussement

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties destinées aux accès aux étages et aux sous-sols, et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions :

- Les annexes aux constructions admises, sous réserve d'insertion architecturale.
- Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier.
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat, aux bureaux et au commerce, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, et qu'elles soient inférieures à 200 m² de SDP.

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 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, 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. Concernant les oliveraies, il convient de les préserver et de les mettre en valeur, notamment en protégeant, réhabilitant les aménagements de pierres sèches. Les éléments repérés ne peuvent pas être démolis

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir 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.
- Les maillages entre les espaces urbains devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport 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 mètres.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 12 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 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 égout 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.

Ces règles s'appliquent pour les constructions neuves et pour les extensions impactant de façon sensible la gestion des eaux pluviales sur le site d'assiette du projet.

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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En 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'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 UAb

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des bâtiments voisins lorsque cet alignement sur rue est évident.
- à une distance comprise entre 0 et 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques dans les autres cas.

Si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'alignement de la voie.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées suivant les nécessités si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnement 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 SEPARATIVES

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 mètres 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 mètres.

En fond de parcelle, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres 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, la surélévation du bâtiment sera admise 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 3 mètres minimum des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux 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.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En UAa

Non réglementé

En UAb

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, qui ne soit pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Cet article ne s'applique pas aux 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.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Se reporter à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.

En UAa

Non réglementé

En UAb

L'emprise maximale des constructions et de leurs annexes est fixée à 70 %.

ARTICLE UA.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)

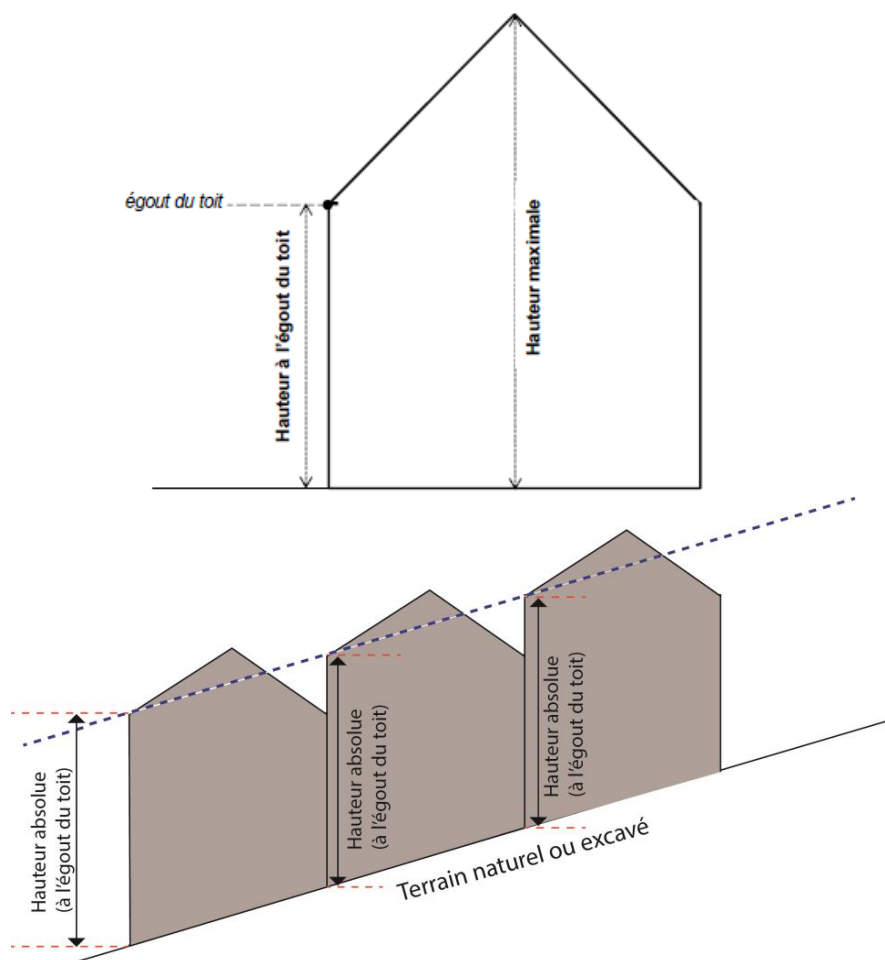
La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. Elle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Hauteur maximale (=hauteur au faîtage)

La hauteur maximale devra être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

La différence de hauteur entre 2 constructions mitoyennes ou deux volumes de la même construction ne doit pas excéder un niveau.

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées : il s'agit du point le plus haut de la construction.



En UAa

La hauteur ne doit pas être inférieure à R+1 et supérieure à 15 m

En UAb

La hauteur ne doit pas être inférieure à R+1 et supérieure à 12 m. R +3

Des modulations sont admises pour la reconstruction des bâtiments sinistrés.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont celles 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, et notamment en termes d'impacts sur la co-visibilité avec le village, et qu'ils ne dépassent pas la hauteur maximale des constructions situées à proximité.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

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 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.

D'une manière générale, les pétitionnaires de permis de construire devront se conformer à la palette de couleur déposée en mairie.

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

Adaptation au terrain (Cf. schéma donnée en annexe – « Lexique »)

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.

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 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 ou canal de terre cuite, anciennes ou vieilles, avec tuiles de couvert et courant. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.
- Les toits terrasses et terrasses découvertes par échancrure de la toiture sont interdits.
- 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 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
- 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 tuiles qui dénaturent les façades.
- Les linteaux en bois laissés apparents.

Les enduits de façades

- La couleur des enduits sera conforme à la palette d'échantillons déposée en mairie. 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.
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, avec une finition frottée fin ou lisse. Aucune trace blanche de laitance ne doit rester apparente.
 - Badigeon au lait de chaux autorisé.
- 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

Sont interdits

- Les teintes vives.
- Le décroulage des façades *visant à laisser* apparentes des pierres non appareillées.
- 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 ou briques creuses non revêtus d'enduits.

Les menuiseries

- Toutes les menuiseries extérieures (volets, fenêtres et portes) seront en bois, peints non blanc. Toutefois les devantures de commerces et les baies à rez-de-chaussée sur rue peuvent déroger à cette règle.
- Les volets : repliant en tableau, ou persiennes.
Les volets roulant pourront être autorisés à condition que le mécanisme d'enroulement ne soit pas apparent et que les volets bois existants soient conservés.
- Les volets extérieurs ou contrevents seront à lames verticales sur cadres ou à lames croisées, peints non blanc.
- La pose de volets extérieurs sur des baies à meneaux est interdite.
- La profondeur des embrasures sera respectée ; la pose de baies d'éclaircissement et de passages au nu extérieur du mur de façade est interdite.

Clôtures

- Elles doivent être réalisées en mur bahut de 0,60 m surmonté de grillage, en maçonnerie enduite 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 mètres.
- 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.

Les 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 encastrier dans l'enduit.
- Les câbles d'antenne de télévision devront disparaître des façades, leur passage à l'intérieur se fera en toiture.

Concernant l'implantation d'antennes relais, le projet ne doit pas à porter atteinte à :

- La salubrité ou la sécurité publique,
- L'environnement
- Le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou des sites et paysages
- La protection des monuments historiques

Divers

- Les panneaux solaires sont réglementés par une délibération du Conseil Municipal, fixant les périmètres d'interdiction d'installation des panneaux photovoltaïque et solaires.
- Les vitrages - miroirs sont interdits.
- L'implantation d'éolienne est interdite.
- L'implantation de paratonnerre, antenne, antenne parabolique et de coffres de volets roulants, 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.

Le stationnement des véhicules automobiles :

- Pour une construction à usage d'habitation : non réglementé
- Pour les hôtels, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées
- Pour les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : non réglementé
- Pour les résidences services pour personnes âgées non médicalisées : une place pour cinq unités d'hébergement.

Le stationnement des vélos et des 2 roues

- Pour toute nouvelle construction, excepté pour toute construction à usage d'habitation ainsi que les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 100 m² de SDP ;
- Pour une extension de bâti existant, excepté pour toute construction à usage d'habitation ainsi que les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 100 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 :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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 "environnement" - N° 5- 2007* »).

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.

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

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 numériques. 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.

CHAPITRE II - ZONE UB

Zone urbaine à moyenne densité, bâtie en ordre discontinu, qui présente une mixité des fonctions urbaines : habitat, commerces et services de proximité, équipements publics, équipements touristiques et culturels.

4 zones sont à distinguer :

- Zone **UBa** : correspond au cœur urbain de **Brovès**, 2^{ème} centralité du village
- Zone **UBb** : correspond au secteur d'implantation des logements de **l'ESAT à Brovès et aux extensions directes du centre ancien (à l'Est)**.
- Zone **UBc** : correspond à deux secteurs proches du village, ayant pour vocation uniquement le développement **d'équipements commerciaux** et de services de proximité
- Zone **UBd** : correspond aux **faubourgs directs du village perché**, à densifier de façon mesurée pour ne pas altérer les perceptions paysagères du village perché

Tout aménagement ou construction réalisé devra être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de Programmation du quartier de Brovès.

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions ou installations destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- 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

Sont interdits également en UBa,UBb, UBd :

- les constructions ou installations destinées à l'artisanat

Sont interdits également en UBb :

- les constructions ou installations destinées au commerce

Sont interdits également en UBc :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat

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

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions en UBa, UBd :

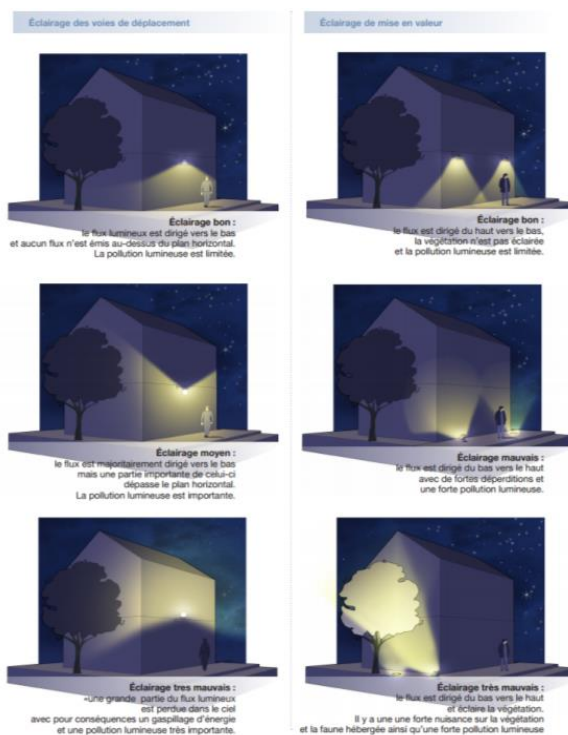
- les constructions ou installations destinées commerces, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, et qu'elles soient inférieures à 200 m² de SDP.

Sont autorisées sous conditions en UBa, UBb, UBd :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier. En UBb, il s'agit d'hébergement de type gîtes et chambres d'hôtes.
- les constructions ou installations destinées aux bureaux et services, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, et qu'elles soient inférieures à 200 m² de SDP.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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, et en permettant le maintien des restanques.
- 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. Concernant les oliveraies, il convient de les préserver et de les mettre en valeur, notamment en protégeant, réhabilitant les aménagements de pierres sèches. Les éléments repérés ne peuvent pas être démolis.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage :

- Les exhaussements et affouillements sont interdits.
- Les sols et rives seront préservés (prélèvement de terre interdits, apports interdits, mouvements de sols interdits).
- Toute artificialisation et toute imperméabilisation des sols dans ces espaces sont interdites (le sol devant rester à l'état naturel).
- L'endiguement des cours d'eau est interdit.
- 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 ;
 - Eclairer 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 (schéma) :



ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir 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.
- Les maillages entre les espaces urbains devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport 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 mètres.

Conditions d'accès :

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, l'implantation de tout portail permettant l'accès aux véhicules doit respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public routier, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

L'ouverture des portails doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

Pour les routes départementales, les ouvrants des portails ne doivent pas empiéter sur le domaine public et devront permettre le stationnement en dehors de la plate-forme.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 12 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.
- 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.
- 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.
- 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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées :

En UBa

- à une distance supérieure ou égale à 15 mètres de l'axe de la RD53;
- à l'alignement des bâtiments voisins lorsque cet alignement sur rue est évident.
- à une distance de 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées existantes (ou futures s'il est prévu en emplacement réservé).

En UBb et UBd

- à une distance supérieure ou égale à 15 mètres de l'axe de la RD19;

- à une distance supérieure ou égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes (ou futures s'il est prévu en emplacement réservé).
- Concernant le Chemin des Moulins et le Chemin de la Rouvière, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques.

En UBc

- à une distance comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes (ou futures s'il est prévu en emplacement réservé).

Une autre implantation pourra être exigée si les constructions avoisinantes autorisées ont une implantation différente de celles imposées ci-dessus. Dans ce cas, l'implantation à prendre en compte sera celle établie en continuité des façades voisines.

Si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à trois mètres minimum de l'alignement de la voie (sauf pour les voies départementales pour lesquelles les distances sont celles édictées ci-dessus).

Cet article ne s'applique pas aux 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.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En UBa

- 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 mètres 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 4 mètres.
- En fond de parcelle, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance minimale 4 mètres de la limite séparative.

En UBb et UBd

- Les constructions devront être édifiées 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 mètres .

En UBc

- Les constructions pourront être édifiées sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres .

Si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux 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.

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux 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.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

Se reporter à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.

En UBa

L'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 50 %.

En UBb

L'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 35 %.

En UBc

L'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 60 %.

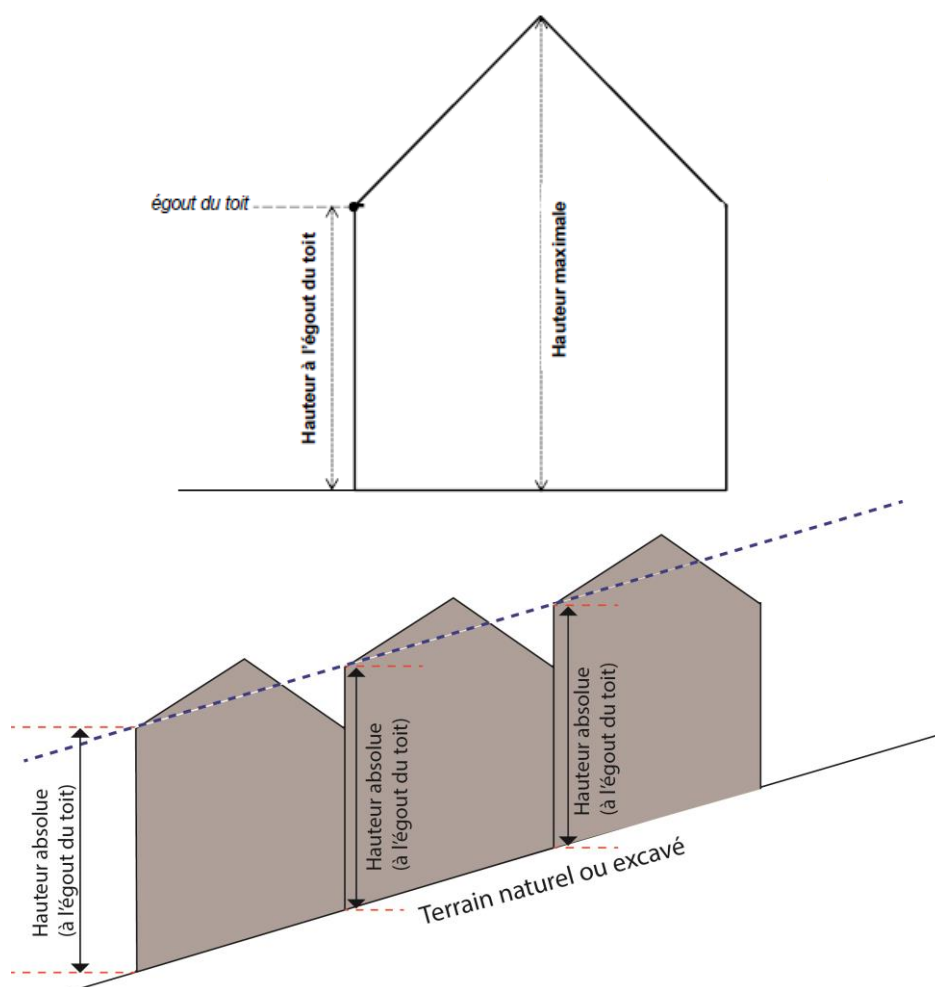
En UBd

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

ARTICLE UB.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 UBa

La hauteur absolue des constructions, comptée en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder 7 mètres.

Toutefois, ponctuellement, cette hauteur pourra être dépassée de 3 mètres maximum afin de marquer la centralité du quartier, notamment pour les constructions en alignement des voies de desserte.

En UBb, UBc et UBd

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont celles 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, et notamment en termes d'impacts sur la co-visibilité avec le village, et qu'ils ne dépassent pas la hauteur maximale des constructions situées à proximité.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

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 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.

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.

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.

En **UBa et UBc**, 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.
- En **UBa et UBc**, les toits terrasse pourront être autorisés s'ils répondent aux exigences de réductions de consommation d'énergie, dans tous les cas ils devront être végétalisés.

Les façades et enduits

- La teinte des façades sera obligatoirement en harmonie avec les couleurs traditionnelles des enduits utilisés dans la région.
- Garde-corps : barreaudage métallique vertical droit, section ronde, avec une treille.
- Les écharpes en Z (volets, portes) sont interdites.
- Les volets roulant pourront être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie ou masqué par des lambrequins en tôle de même teinte.

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.

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.

- En UBa et UBB sur le quartier de Brovès, les panneaux solaires ou cellules photovoltaïques pourront être autorisés (délibération du Conseil Municipal, fixant les périmètres d'interdiction d'installation des panneaux photovoltaïques et solaires), sous réserve des impacts paysagers, s'ils sont :
 - disposés en partie haute des toitures,
 - intégrés dans l'épaisseur de la couverture sans excéder 30 % de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés
- En UBc et UBd, les panneaux solaires ou cellules photovoltaïques sont interdits.

Concernant l'implantation d'antennes relais, le projet ne doit pas à porter atteinte à :

- La salubrité ou la sécurité publique,
- L'environnement
- Le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou des sites et paysages
- La protection des monuments historiques

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 "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.

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.

Le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les logements : une 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,
- Pour les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : une place pour 60 m² de SDP,
- Pour les résidences de tourisme une place par unité d'hébergement
- Pour les résidences services pour personnes âgées non médicalisées ; une place pour cinq unités d'hébergement.

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.

Le 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 parti 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 mètres maximum, les places de stationnement prévues au présent article,
- Soit à acquérir sur un terrain situé à moins de 300 mètres 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 "environnement - N° 5- 2007* »).

Au-delà de quatre places de stationnement sur une même parcelle :

- il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergène pour quatre places ;
- les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

En UBa

25 % au moins 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 100 m² d'espace de pleine terre.

En UBb

40 % au moins 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 100 m² d'espace de pleine terre.

En UBc

10% au moins de la surface d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés dont 5% en pleine terre.

En UBd

50% au moins 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.

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.

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

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 numériques. 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.

CHAPITRE III - ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine périphérique principalement dédiée à l'habitat, à plus faible densité, où prédominent les maisons individuelles.

La zone UC comprend plusieurs sous-secteurs :

- **UC** : secteur des Plans et zone urbaine en pied de village ne présentant pas d'enjeux paysagers majeurs.
- **UCa** au lieu-dit les Hauts-Plans : sous-secteur ayant pour vocation d'accueillir un habitat plus dense, composé de logements individuels groupés.
- **UCb** : quartier de Brovès (lotissement existant)
- **UCc** : zone proche du centre ancien, présentant des enjeux paysagers importants (proximité du village perché, cônes de vues à préserver vers le village et depuis la plaine pour ne pas altérer la perception architecturale du vieux village).

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions ou installations destinées au commerce
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions ou installations destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- 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 A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions ou installations destinées aux services (bureaux) et à l'artisanat sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- les constructions ou installations destinées à de l'hébergement hôtelier (de type gîtes et chambres d'hôtes) sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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, et en permettant le maintien des restanques.

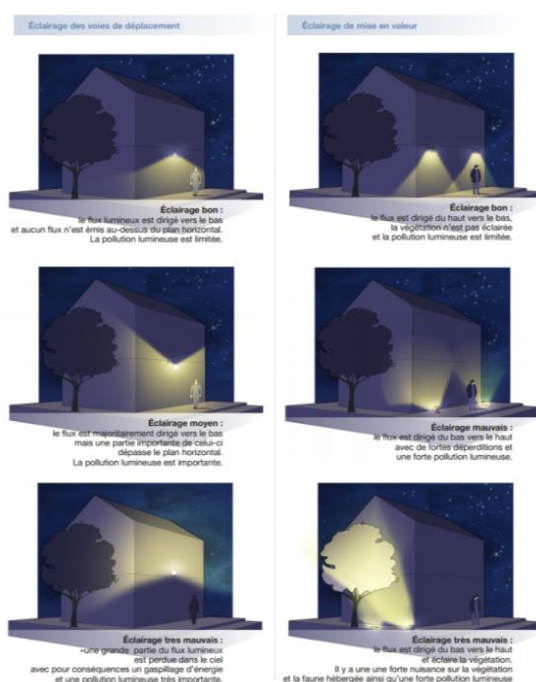
- la reconstruction à l'identique des bâtiments autorisés antérieurement et détruits par un sinistre dans les deux ans suivant le sinistre, nonobstant les dispositions des articles 6 à 16 de la zone UC.
- les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, 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. Concernant les oliveraies, il convient de les préserver et de les mettre en valeur, notamment en protégeant, réhabilitant les aménagements de pierres sèches. Les éléments repérés ne peuvent pas être démolis.

Sont autorisées sous conditions dans les zones UCa :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient réalisées au travers d'une opération d'ensemble. Les opérations pourront être réalisées par tranches fonctionnelles.
- Pour toute opération d'habitat, que ce soit pour de la construction neuve et pour des modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division, 30% minimum du nombre de logements réalisés devront être affectés à du logement locatif agréé par l'Etat. Le nombre de logements conventionnés, répondant aux critères de l'article 55 de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage :

- Les exhaussements et affouillements sont interdits.
- Les sols et rives seront préservés (prélèvement de terre interdits, apports interdits, mouvements de sols interdits).
- Toute artificialisation et toute imperméabilisation des sols dans ces espaces sont interdites (le sol devant rester à l'état naturel).
- L'endiguement des cours d'eau est interdit.
- L'éclairage public est autorisé sous conditions :
 - Privilegier les minuteries, les lampes basses-pressions et les réflecteurs de lumières ;
 - Limiter au maximum l'utilisation des halogènes et des néons ;
 - Eclairer 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 (schéma) :



ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir 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.
- Les maillages entre les espaces urbains devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport 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.

Tout nouvel accès sur la RD 19, la RD 53 et la RD562 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 liée à l'organisation du bâti, soit une largeur minimale de 4 mètres.

Conditions d'accès :

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, l'implantation de tout portail permettant l'accès aux véhicules doit respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public routier, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

L'ouverture des portails doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

Pour les routes départementales, les ouvrants des portails ne doivent pas empiéter sur le domaine public et devront permettre le stationnement en dehors de la plate-forme.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 12 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 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).
- 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.

- 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

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 - CARACTERISTIQUES 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, les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 4 mètres.

Toutefois, cette implantation pourra être différente dans les cas ci-après :

- les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 20 m par rapport à l'axe de la RD 19 et RD 53
- Dans les parties non urbanisées en bordure de la R.D. 562, les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 75 m par rapport à l'axe de cette voie et supérieure à 35 m dans les parties urbanisées
- d'un terrain compris entre plusieurs voies et ayant une profondeur ne dépassant pas 15 mètres, à l'alignement de l'une de ces voies, tout en respectant une distance minimale de 4 mètres de l'une des autres voies ;
- les garages ou abris voiture peuvent être implanté soit à 4 m soit à l'alignement.
- Les garages seront de préférence accolés à l'habitat existant.

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 mètre minimum de l'alignement de la voie (sauf pour les voies départementales pour lesquelles les distances sont celles édictées ci-dessus).

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 SEPARATIVES

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 mètres ;
- 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, 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 mètres minimum des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 mètres, sauf pour :

- Les garages qui seront de préférence accolés à l'habitat existant.
- Les piscines, qui doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- les annexes inférieures à 20m² situées en limite de parcelle présentant hauteur maximum de 3 m à l'égout du toit.
- Les autres annexes, non accolées au bâtiment principal, seront implantées à 1 mètre minimum du bâtiment principal.
-

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 10 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.

En **UC**, l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 25%.

En **UCa**, l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 50 %.

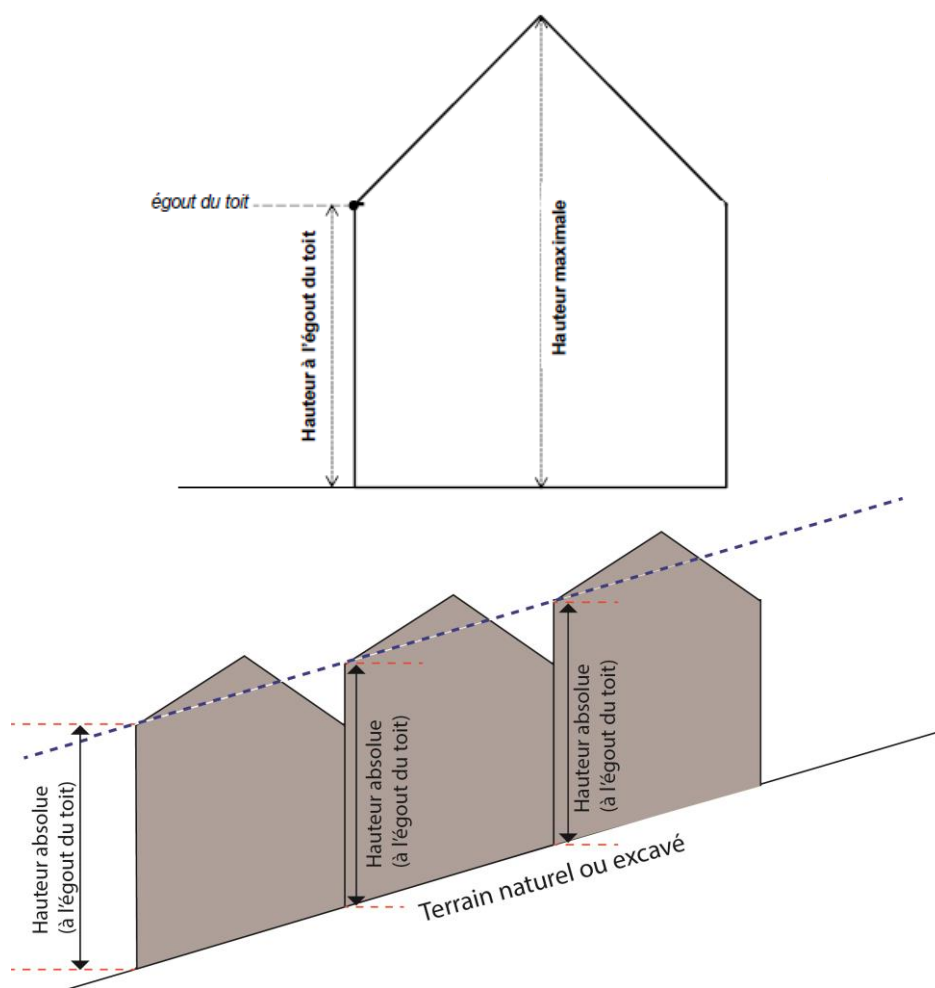
En **UCb**, l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 40 %.

En **UCc**, 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 (=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 UC, UCa, UCc, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est fixée à :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 3,50 mètres dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale et dans le cas d'un groupement de garages dépassant deux unités.

En UCb, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel au faîtage, est fixée à :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 3,50 mètres dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale et dans le cas d'un groupement de garages dépassant deux unités.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont celles 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, et notamment en termes d'impacts sur la co-visibilité avec le village, et qu'ils ne dépassent pas la hauteur maximale des constructions situées à proximité.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.

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.

En UC, UCa, UCb

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.
- Les toits terrasse pourront être autorisés s'ils répondent aux exigences de réductions de consommation d'énergie, dans tous les cas ils devront être végétalisés.
- Les panneaux solaires sont réglementés par une délibération du Conseil Municipal, fixant les périmètres d'interdiction d'installation des panneaux photovoltaïque et solaires :
 - Ils sont interdits en **UCc**.
 - **Ils sont autorisés en UC, UCa et UCb**, sous réserve des impacts paysagers, s'ils sont :
 - *disposés en partie haute des toitures,*
 - *intégrés dans l'épaisseur de la couverture sans excéder 30 % de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés*

Les façades et enduits

- La couleur des enduits sera conforme à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- Garde-corps : barreaudage métallique vertical droit, section ronde, avec une treille.
- Les volets roulant pourront être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie ou masqué par des lambrequins en tôle de même teinte.

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.

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.

Concernant l'implantation d'antennes relais, le projet ne doit pas à porter atteinte à :

- La salubrité ou la sécurité publique,
- L'environnement
- Le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou des sites et paysages
- La protection des monuments historiques

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 "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 1,40m. 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.

Le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les logements : une 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,
- Pour les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : une place pour 60 m² de SDP,
- Pour les résidences de tourisme une place par unité d'hébergement
- Pour les résidences services pour personnes âgées non médicalisées ; une place pour cinq unités d'hébergement.

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.

Le 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 parti 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 mètres maximum, les places de stationnement prévues au présent article,
- Soit à acquérir sur un terrain situé à moins de 300 mètres 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 "environnement" - N° 5- 2007* »).

Au-delà de quatre places de stationnement sur une même parcelle :

- il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergène pour quatre places ;
- les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

En UC

40% au moins 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 100 m² d'espace de pleine terre.

En UCa

20% au moins 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 100 m² d'espace de pleine terre.

En UCb

30% au moins 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 100 m² d'espace de pleine terre.

En UCc

50% au moins 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 100 m² d'espace 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.

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

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 numériques. 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.

CHAPITRE III - ZONE UD

La zone UD est une zone urbaine éloignée des centralités urbaines, dédiées à l'habitat.

Elle correspond au groupe d'habitations dit « **L'Eouvière** » au Sud de la commune.

Ce groupe d'habitations privé a pour vocation de rester un espace résidentiel, pouvant encore accueillir quelques constructions supplémentaires, de façon très mesurée, à vocation d'habitat.

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions ou installations à usage d'hébergement touristique et hôtelier
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat, aux commerces et aux bureaux
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions ou installations destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- 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 UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.
- Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement du site.

ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir 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.

- Les maillages entre les espaces urbains devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport 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 mètres.

Conditions d'accès :

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, l'implantation de tout portail permettant l'accès aux véhicules doit respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public routier, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

L'ouverture des portails doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

Pour les routes départementales, les ouvrants des portails ne doivent pas empiéter sur le domaine public et devront permettre le stationnement en dehors de la plate-forme.

ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 12 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 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.
- 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).

Conformément à l'article L 134-6 du code Forestier, les dispositions Générales du PLU de Seillans (article 6) indiquent les obligations de débroussailllements. Pour la zone UD, l'obligation est portée à 100 mètres compte tenu du risque avéré sur ce secteur.

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 UD.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance supérieure ou égale à 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Une autre implantation pourra être exigée si les constructions avoisinantes autorisées ont une implantation différente de celles imposées ci-dessus. Dans ce cas, l'implantation à prendre en compte sera celle établie en continuité des façades voisines.

Si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à trois mètres minimum de l'alignement de la voie.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 UD.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 4 m. Une distance inférieure est admise pour l'extension des constructions existantes.

Si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UD.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL

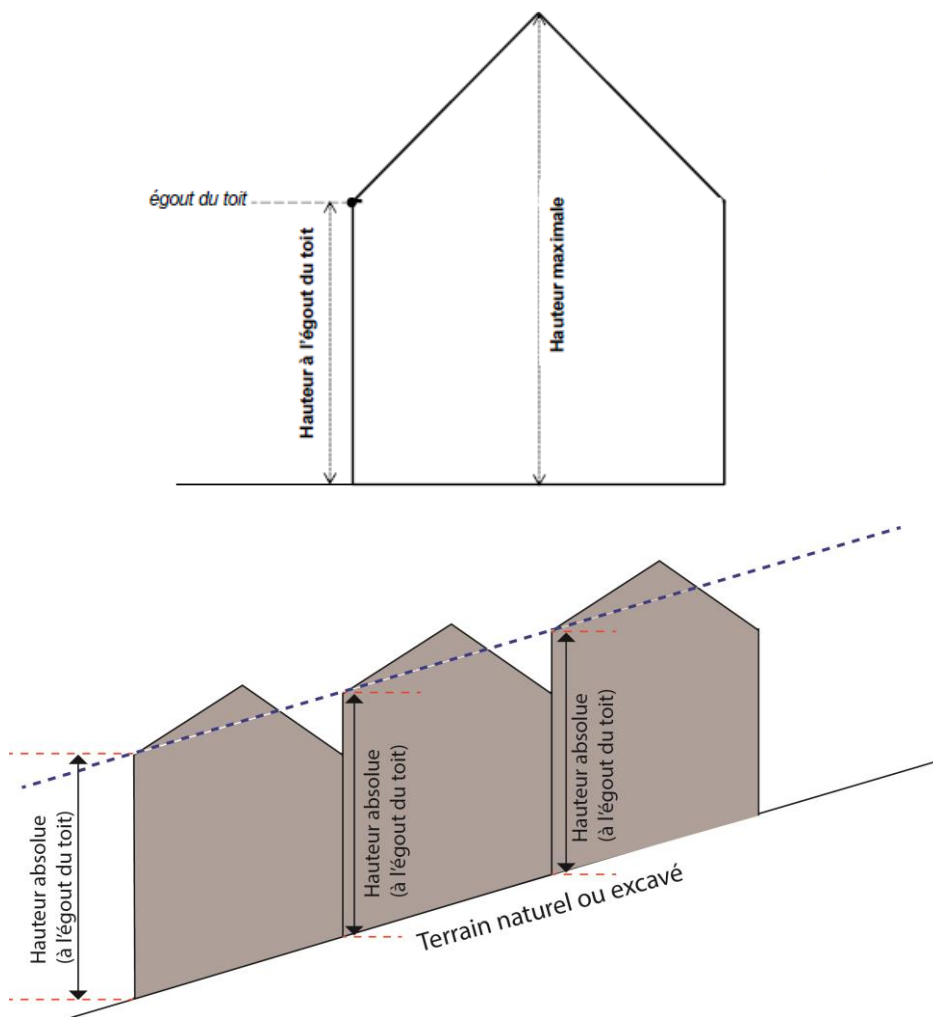
Se reporter à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.

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

ARTICLE UD.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.



La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est fixée à :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 3,50 mètres dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale et dans le cas d'un groupement de garages dépassant deux unités.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont celles 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, et notamment en termes d'impacts sur la co-visibilité avec le village, et qu'ils ne dépassent pas la hauteur maximale des constructions situées à proximité.

ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR

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 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.

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.

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.

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 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.
- Les terrasses découvertes par échancrure de toit sont interdites
- Des toitures terrasses non accessibles ou autres types de couverture pourront être admis, compte tenu des caractéristiques de la construction projetée.
- Les panneaux solaires ou cellules photovoltaïques pourront être autorisés, sous réserve des impacts paysagers, s'ils sont :
 - disposés en partie haute des toitures,
 - intégrés dans l'épaisseur de la couverture sans excéder 50 % de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés

Façades

- La teinte des façades sera obligatoirement en harmonie avec les couleurs traditionnelles des enduits utilisés dans la région.
- Garde-corps : barreaudage métallique vertical droit, section ronde, avec une treille.
- Les volets roulant pourront être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie ou masqué par des lambrequins en tôle de même teinte.

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.

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.

Concernant l'implantation d'antennes relais, le projet ne doit pas à porter atteinte à :

- La salubrité ou la sécurité publique,
- L'environnement
- Le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou des sites et paysages
- La protection des monuments historiques

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.
- 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 "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 1,40m. 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 UD.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.

Le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les logements : une 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.

Le 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 parti 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 mètres maximum, les places de stationnement prévues au présent article,
- Soit à acquérir sur un terrain situé à moins de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues au présent article.

ARTICLE UD.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 "environnement" - N° 5- 2007* »).

Au-delà de quatre places de stationnement sur une même parcelle :

- il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergène pour quatre places ;
- les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

70 % au moins 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.

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.

ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE UD 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

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 numériques. 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.

CHAPITRE IV - ZONE UE

La zone UE est une zone destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales et de services, dénommée **zone d'activités de la Bégude**.

Tout aménagement ou construction réalisé devra être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de Programmation du quartier de Brovès.

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions ou installations à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'Article 2
- les constructions ou installations à usage d'hébergement touristique
- les constructions ou installations destinées aux commerces
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes

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

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations admises, à raison d'un seul logement d'une SDP maximale de 50 m² par activité, y compris leurs annexes.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.
- 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. Les éléments repérés ne peuvent pas être démolis.

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir 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.
- Les maillages entre les espaces urbains devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport 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.

Tout nouvel accès sur la RD562 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

Voies

Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité, soit une largeur minimale de 5 mètres.

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.

Conditions d'accès :

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, l'implantation de tout portail permettant l'accès aux véhicules doit respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public routier, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

L'ouverture des portails doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.

Pour les routes départementales, les ouvrants des portails ne doivent pas empiéter sur le domaine public et devront permettre le stationnement en dehors de la plate-forme.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 12 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.
- 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.

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.

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 UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les parties non urbanisées en bordure de la R.D. 562, les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 75 m par rapport à l'axe de cette voie et supérieure à 35 m dans les parties urbanisées, et supérieure ou égale à 5 m de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

La distance de 35 m est réduite à 15 m par rapport à l'axe de cette voie pour les constructions à usage autre que l'habitation.

Aucun nouvel accès sur la RD 562 n'est autorisé.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 4 m. Une distance inférieure est admise pour l'extension des constructions existantes.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, qui ne serait pas mitoyenne au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

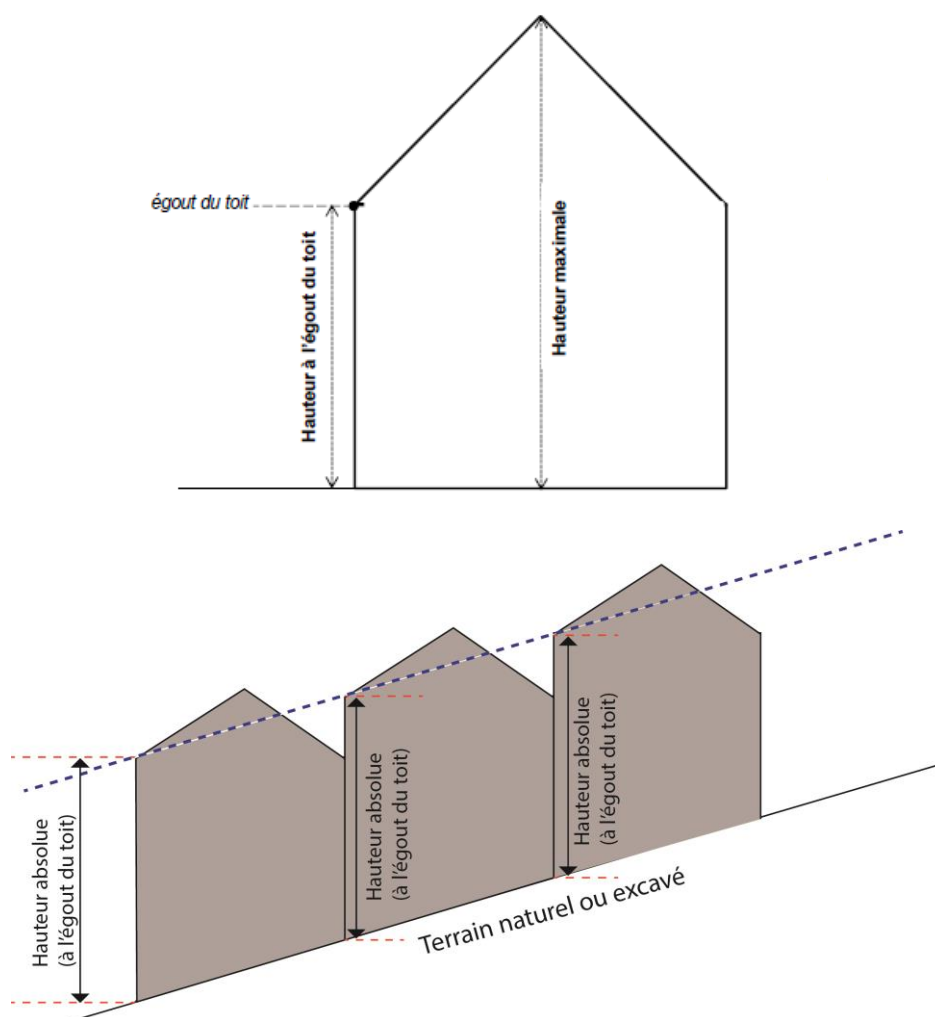
Se reporter à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.

L'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 60 %.

ARTICLE UE.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.



Pour les bâtiments autorisés, la hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne devra pas excéder 9 mètres, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Toutefois ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'intégration paysagère et architecturale.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont celles 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, et notamment en termes d'impacts sur la co-visibilité avec le village, et qu'ils ne dépassent pas la hauteur maximale des constructions situées à proximité.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

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 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.

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.
- Les bâtiments seront implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par alignement de façades, soit par un alignement de pignons.
- Les dépôts, aires de parking ou de déchargement seront de préférence implantés à l'arrière des parcelles de façon à ne pas être visibles depuis la voie.
- La conception architecturale du bâtiment ainsi que son orientation devront favoriser l'économie d'énergie. La prise en compte de l'ensoleillement, de l'exposition aux vents feront l'objet d'une fiche descriptive joint à la présentation générale du projet.

Volumétrie

- La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, espace de stockage) : on évitera les « camouflages » de structure.
- La linéarité des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement végétal d'arbres de hautes tiges.

Toitures

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable de types panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont obligatoires sur les façades et/ou toitures orientées au Sud et à l'Ouest.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes posées en couverte,
- Des toitures terrasses non accessibles pourront être admises, compte tenu des caractéristiques de la construction projetée et si elles sont compatibles avec l'architecture des bâtiments voisins.
- D'autres types de toitures sont admis dans le cas de réalisations de conception architecturale contemporaine ou guidées par des considérations favorisant la mise en oeuvre de constructions HQE (Haute Qualité Environnementale), type toitures végétalisées, toits terrasses avec panneaux solaires,... et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Façades et enduits

Le choix des matériaux entre les différents lots, le bâti et le paysage environnant devra être en harmonie.

Les façades admises :

- en maçonnerie plus enduit, finition grattée ou frottée à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique, ou en matériaux industriels répondant aux critères mentionnés au début du paragraphe.
- en matériau industriel, panneaux composites, etc., devront s'harmoniser sur une gamme de couleurs grises plus ou moins clair. Une gamme chromatique des différents éléments du projet sera présentée lors de la demande de permis de construire.
- le choix des couleurs des matériaux devra permettre une insertion harmonieuse dans le paysage. Une étude de coloration devra être présentée lors du permis de construire.

Sont interdits

- Les teintes vives.

Les façades donnant sur les voies principales de la zone d'activités ne seront pas des façades aveugles et les baies créées feront l'objet d'un traitement architectural assurant l'harmonie des proportions du bâtiment.

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

Clôtures et entrées des lots

- Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.
- Elles doivent être réalisées en fonction de l'environnement :
 - 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. Leur hauteur ne peut dépasser 1,60 m.
 - Soit de végétaux doublés d'un grillage.
- Les portails et portillons ne devront pas excéder une hauteur de 1,40m.

- Il est strictement interdit de doubler les clôtures de canisses ou de toiles occultantes de couleur.
- En cas de gêne apportée à la visibilité du croisement de voies, des restrictions supplémentaires peuvent être imposées.
- Les entrées de lots doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble (matériaux, couleurs, enseignes, hauteurs...).
- L'ouverture des portails d'entrée devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.

Divers

- Un espace d'accueil pour les containers à poubelles accessible par les services de ramassage collectif sera intégré dans les murs du portail. Les murs de cet espace ne devront pas dépasser la hauteur de 1,50m et préserver une visibilité suffisante aux automobilistes pour effectuer la sortie dans de bonne condition sur la voie publique.
- Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteur) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant, de la sorte, toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens.
- Les climatisations et autres groupes à moteur (ventilation, groupe électrogène,...) doivent être intégrés dans des caissons en maçonnerie ou en serrurerie. Ils sont imbriqués ou accolés au volume principal et leur implantation doit tenir compte, de préférence, de l'environnement du projet de construction (zone résidentielle,...).
- Les lignes électriques et téléphoniques seront obligatoirement enterrées.
- Les annexes seront obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Concernant l'implantation d'antennes relais, le projet ne doit pas à porter atteinte à :

- La salubrité ou la sécurité publique,
- L'environnement
- Le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou des sites et paysages
- La protection des monuments historiques

ARTICLE UE.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Bureaux : 1 place par 50 m² de surface de plancher.
- Artisanat : 1 place par 80 m² de surface de plancher.
- Autre activité : 1 place par 80 m² surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, le principe pourra être adapté :

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature de la construction et des besoins générés par les activités.

Le stationnement des vélos et deux roues

- Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 1 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 1m² 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.

A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de stationnement.

ARTICLE UE.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 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 "environnement" - N° 5- 2007* »).

Au-delà de quatre places de stationnement sur une même parcelle :

- il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergène pour quatre places ;
- les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

20% au moins 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.

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à l'article 101 de la loi Climat et Résilience d'août 2021, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m² doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

La création et l'utilisation des capteurs solaires sur les toitures est autorisée conformément au même article 101 de la loi Climat et Résilience d'août 2021, sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel;
- pour le bâti ancien, ces équipements ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...)
- Pour les constructions neuves et les constructions existantes, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Enfin, le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques.

Cet article ne s'applique pas aux 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 établissements recevant du (ERP), le projet devra se conformer à la doctrine départementale du SDIS annexée au présent règlement.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à usage de bureau, d'artisanat, de locaux d'activités et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a changement de destination en bureaux, artisanat ou tout autre local à usage d'activités.

CHAPITRE V - ZONE UL

La zone UL est une zone destinée à l'implantation d'équipements sportifs, culturels et de loisirs.

Elle est scindée en 2 zones :

- **ULs : zone dédiées aux activités sportives et de loisirs au pied village.** Sont admis les terrains de jeux et de sports, les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques et tout autre équipement complémentaire à vocation de loisir et sportive, ainsi que les aires permanentes de stationnement permettant d'accueillir le public.
- **ULc : secteur de la Gare.** Ce pôle culturel et touristique permettra de compléter l'offre de la commune, y seront également admises les aires permanentes de stationnement pour accueillir le public. Ce pôle sera maillé avec la future Euro-vélo-Route EV8.

ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions ou installations à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'Article 2
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions ou installations destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes

Sont également interdits en ULs:

- les constructions ou installations à usage d'hébergement touristique.
- les constructions ou installations destinées aux commerces et aux bureaux

ARTICLE UL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des équipements publics, y compris leurs annexes.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.

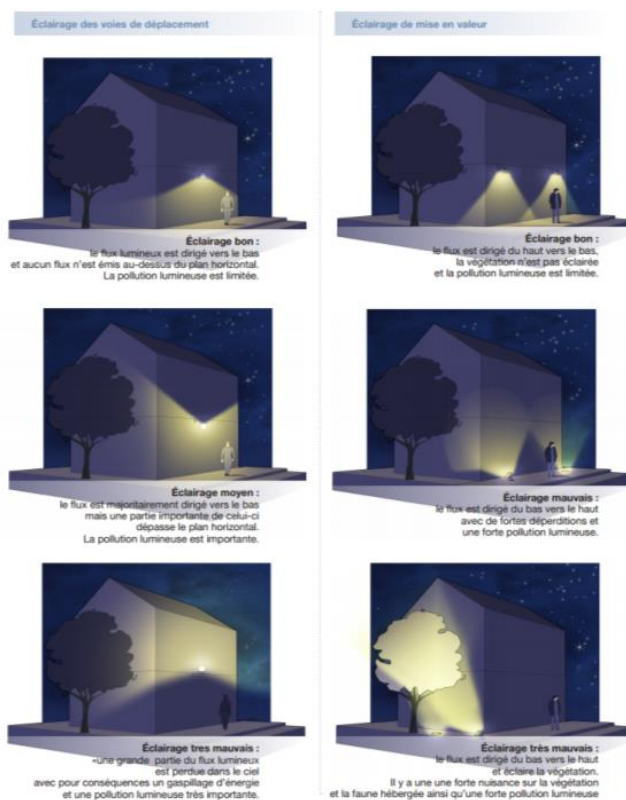
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie.
- les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, 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. Concernant les oliveraies, il convient de les préserver et de les mettre en valeur, notamment en protégeant, réhabilitant les aménagements de pierres sèches. Les éléments repérés ne peuvent pas être démolis.

Sont autorisées également sous condition en ULc :

- les constructions ou installations à usage d'hébergement touristique, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités paysagères et patrimoniales du site.
- les constructions ou installations destinées aux commerces et aux bureaux, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et les activités touristiques implantées, et qu'elles soient inférieures à 100 m² de SDP.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage :

- Les exhaussements et affouillements sont interdits.
- Les sols et rives seront préservés (prélèvement de terre interdits, apports interdits, mouvements de sols interdits).
- Toute artificialisation et toute imperméabilisation des sols dans ces espaces sont interdites (le sol devant rester à l'état naturel).
- L'endiguement des cours d'eau est interdit.
- 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 ;
 - Eclairer 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 (schéma) :



ARTICLE UL.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir 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.
- Les maillages entre les espaces urbains devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport 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, soit une largeur minimale de 5 mètres.

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 RESEAUX

Se reporter à l'article 12 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 en **ULs**.
- En **ULc**, 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).
- 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.

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.

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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à :

- à une distance supérieure ou égale à 15 m par rapport à l'axe de la RD 19
- une distance supérieure ou égale à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cet article ne s'applique pas aux 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.

ARTICLE UL.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 3m. Une distance inférieure est admise pour l'extension des constructions existantes.

Cet article ne s'applique pas aux 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.

ARTICLE UL.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UL.9 - EMPRISE AU SOL

Se reporter à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.

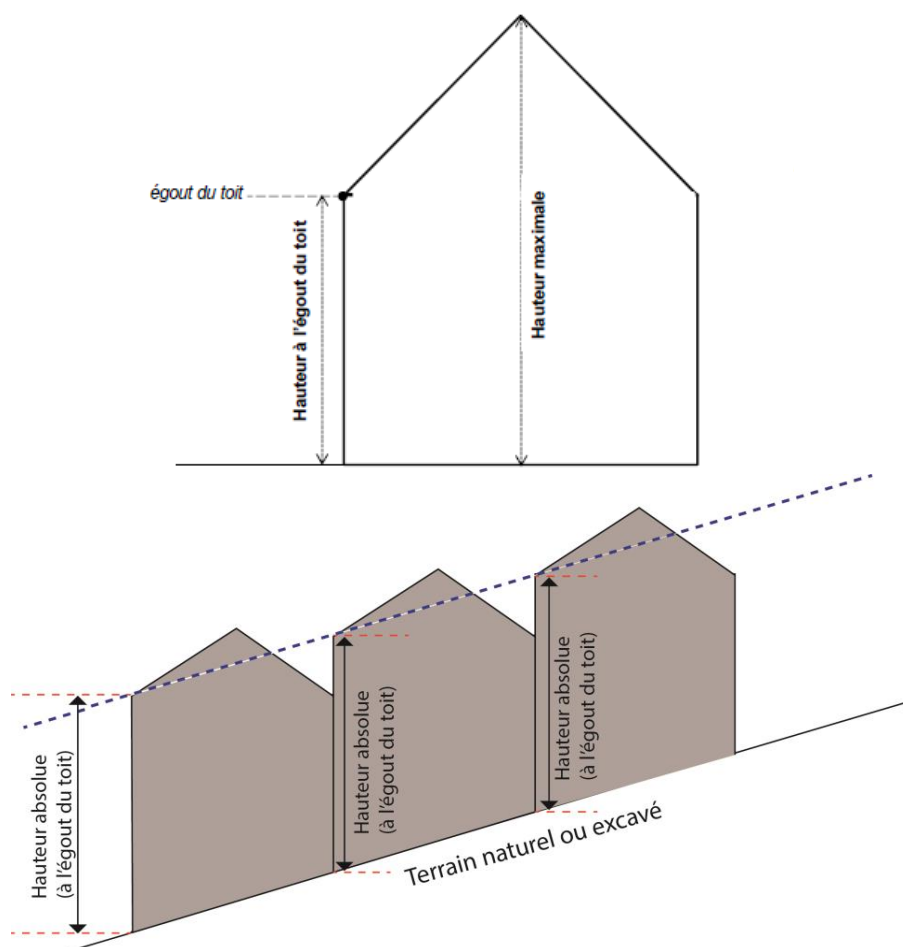
L'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes sera fixée au cas par cas.

ARTICLE UL.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.

- La hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne devra pas excéder 7 mètres.



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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont celles 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, et notamment en termes d'impacts sur la co-visibilité avec le village, et qu'ils ne dépassent pas la hauteur maximale des constructions situées à proximité.

ARTICLE UL.11 - ASPECT EXTERIEUR

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 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.

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 couverte. 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 panneaux solaires sont réglementés par une délibération du Conseil Municipal, fixant les périmètres d'interdiction d'installation des panneaux photovoltaïque et solaires.

Façades

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

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.

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.

Concernant l'implantation d'antennes relais, le projet ne doit pas à porter atteinte à :

- La salubrité ou la sécurité publique,
- L'environnement
- Le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou des sites et paysages
- La protection des monuments historiques

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 "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 1,40m. 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

Le 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.

Le 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 "environnement - N° 5- 2007 »*).

Au-delà de quatre places de stationnement sur une même parcelle :

- il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergène pour quatre places ;
- les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

30% au moins 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 100m² d'espace 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.

ARTICLE UL.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UL 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UL 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

Cette zone, insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Zone **1AUa** : correspond au quartier des **Vignasses**, à proximité du centre, pouvant accueillir des logements en individuel groupé. Le développement de ce secteur ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble
- Zone **1AUb**, et à l'**extension de Brovès** conditionnée notamment par le déplacement de l'actuelle station d'épuration (STEP) et la création d'une nouvelle STEP. Le développement de ces secteurs ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble.
- Zone **1AUc** : correspond à la partie sud du quartier des **Blaquières**, actuellement bloquée par une contrainte d'accès, limitant de fait sa constructibilité. Ce secteur est voué à recevoir une mixité de vocations : habitat, commerces, tertiaire et artisanat.
- Zone **1AUd** : correspond au quartier des **Vignasses**, à proximité du centre, permettant de terminer l'urbanisation de ce secteur avec des maisons individuelles en majorité

Elle correspond à un secteur 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.

Tout aménagement ou construction réalisé dans la zone AU devra être compatible avec les principes définis dans les 3 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

OAP Vignasses - OAP Blaquières – OAP Brovès

Pour l'OAP de Brovès, tout aménagement ou construction réalisé devra être compatible avec les demandes formulées par le CDNPS du 29 Juin 2016 (article 15 des dispositions Générales)

ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toutes les zones 1AU :

- les constructions ou installations destinées à de l'hébergement hôtelier
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou enregistrement
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- 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.
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes
- exhaussements et affouillements des sols

Sont interdits également en 1AUa, 1AUb et 1AUd :

- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, aux bureaux et aux commerces

Sont interdits également en 1AUc :

- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.

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

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions dans toutes les zones 1AU :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.
- 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.
- 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. Concernant les oliveraies, il convient de les préserver et de les mettre en valeur, notamment en protégeant, réhabilitant les aménagements de pierres sèches. Les éléments repérés ne peuvent pas être démolis.

Sont autorisées sous conditions dans les zones 1AUa et 1AUb :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient réalisées au travers d'une opération d'ensemble. Les opérations pourront être réalisées par tranches fonctionnelles.
- Pour toute opération d'habitat, que ce soit pour de la construction neuve et pour des modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division, il est imposé :
 - Opération de 3 à 9 logements : 30 % minimum des logements réalisés doivent être affectés à du logement locatif agréé par l'Etat. Le nombre de logements, répondant aux critères de l'article 55 de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.
 - Opération de 10 logements et plus : 50 % minimum des logements réalisés doivent être affectés à du logement locatif agréé par l'Etat. Le nombre de logements, répondant aux critères de l'article 55 de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.

Sont autorisées sous conditions dans les zones 1AUd :

- Pour toute opération d'habitat, que ce soit pour de la construction neuve et pour des modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division, il est imposé :
 - Opération de 4 logements et plus : 25 % minimum de logements réalisés doivent être affecté au logement locatif agréé par l'Etat. Le nombre de logements, répondant aux critères de l'article 55 de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.

Sont autorisées sous conditions en 1AUc :

- les constructions ou installations destinées aux bureaux, services et commerces, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, et qu'elles soient inférieures à 300 m² de SDP.

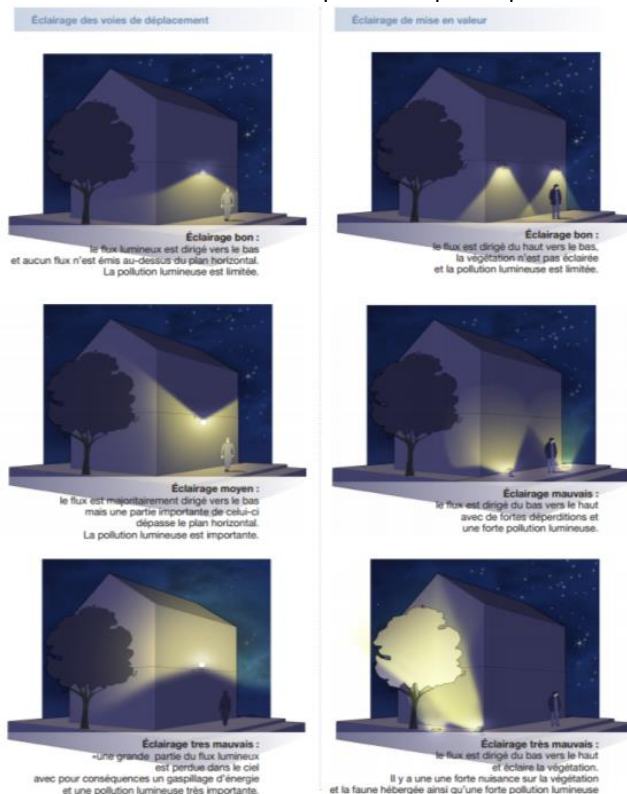
Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage :

- Les exhaussements et affouillements sont interdits.
- Les sols et rives seront préservés (prélèvement de terre interdits, apports interdits, mouvements de sols interdits).
- Toute artificialisation et toute imperméabilisation des sols dans ces espaces sont interdites (le sol devant rester à l'état naturel).
- L'endiguement des cours d'eau est interdit.
- 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 ;
 - Eclairer 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 (schéma) :



ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir 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.
- Les maillages entre les espaces urbains devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport 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.

Tout nouvel accès sur la RD53 autre que ceux indiqués dans l'Orientation d'Aménagement et de programmation 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 liée à l'organisation du bâti, soit une largeur minimale de 4 mètres.

Conditions d'accès :

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, l'implantation de tout portail permettant l'accès aux véhicules doit respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public routier, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

L'ouverture des portails doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

Pour les routes départementales, les ouvrants des portails ne doivent pas empiéter sur le domaine public et devront permettre le stationnement en dehors de la plate-forme.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 12 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.
- 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.
- 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.
- 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 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance supérieure ou égale à 15 m de l'alignement de la RD53 et de la RD19
- à une distance supérieure ou égale à 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées existantes (ou futures s'il est prévu en emplacement réservé).

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- 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 avoisinantes autorisées ont une implantation différente de celles imposées ci-dessus, dans ce cas, l'implantation à prendre en compte sera celle établie en continuité des façades voisines.

Cet article ne s'applique pas aux 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.

ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En 1AUa et 1AUd

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 mètres ;
- soit sur la limite séparative si des constructions principales sont à établir simultanément de part et d'autre ;

En 1AUb et 1AUc

Les constructions devront être édifiées 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 mètres.

Si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, 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.

Cet article ne s'applique pas aux 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.

ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux 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.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

Se reporter à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.

En 1AUa : l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à **40 %**.

En 1AUb : l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à **35 %**.

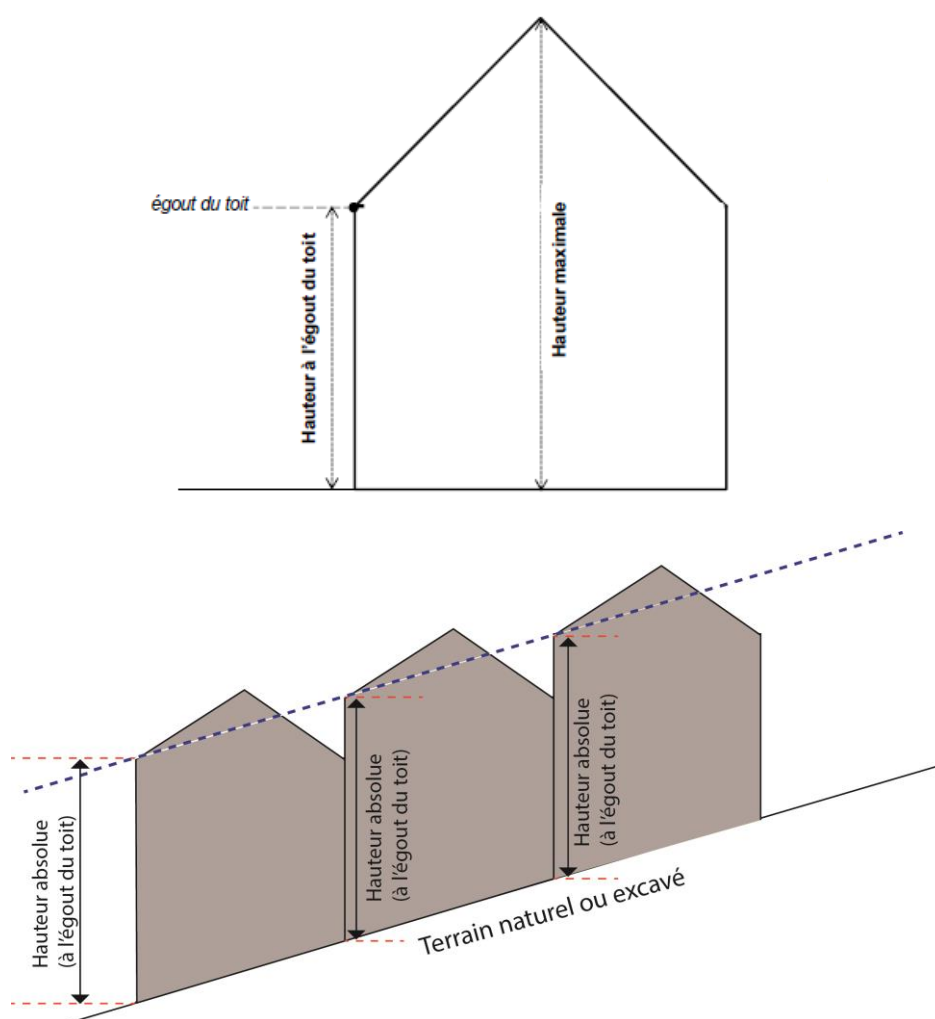
En 1AUc : l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à **40 %**.

En 1AUd : l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à **30 %**.

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.



Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne devra pas excéder 7 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont celles 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, et notamment en termes d'impacts sur la co-visibilité avec le village, et qu'ils ne dépassent pas la hauteur maximale des constructions situées à proximité.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

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 pétitionnaires de permis de construire devront se conformer à la palette de couleur déposée en mairie.

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.
- 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 posées en couvrecle. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.
- **Excepté en 1AUd**, des toitures terrasses non accessibles pourront être admises, compte tenu des caractéristiques de la construction projetée.
- **Excepté en 1AUd**, d'autres types de toitures sont admis dans le cas de réalisations de conception architecturale contemporaine ou guidées par des considérations favorisant la mise en oeuvre de constructions HQE (Haute Qualité Environnementale), type toitures végétalisées, toits terrasses, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- En **1AUb**, les panneaux solaires ou cellules photovoltaïques pourront être autorisés, sous réserve des impacts paysagers, s'ils sont :
 - disposés en partie haute des toitures,
 - intégrés dans l'épaisseur de la couverture sans excéder 30 % de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés
- Dans les zones **1AUa, 1AUc et 1AUd**, les panneaux solaires ou cellules photovoltaïques sont interdits (délibération du Conseil Municipal, fixant les périmètres d'interdiction d'installation des panneaux photovoltaïques et solaires).

Façades et enduits

Les enduits de façades devront respecter les prescriptions ci-après :

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes et s'inspirer du nuancier de couleur déposé en mairie.
- Les couleurs doivent être différentes entre façades mitoyennes pour traduire clairement le parcellaire.
- Les annexes seront obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Sont interdits

- Les teintes vives.
- Les 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 aggloméré ou briques creuses non revêtus d'enduits.
- Les revêtements plastiques

Les menuiseries

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

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 "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 1,40m. 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

Divers

- L'implantation de paratonnerre, antenne, antenne parabolique et les appareils de climatisation sont interdits en façades vues depuis le domaine public.
- Les annexes seront obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Concernant l'implantation d'antennes relais, le projet ne doit pas à porter atteinte à :

- La salubrité ou la sécurité publique,
- L'environnement
- Le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou des sites et paysages
- La protection des monuments historiques

ARTICLE 1AU.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les logements : une 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.

Le 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 "environnement" - N° 5- 2007* »).

Au-delà de quatre places de stationnement sur une même parcelle :

- il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergènes pour quatre places ;
- les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

En 1AUa

30 % au moins 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 100 m² d'espace de pleine terre.

En 1AUb

35 % au moins 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 100 m² d'espace de pleine terre.

En 1AUc :

20 % au moins 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 100 m² d'espace de pleine terre.

En 1AUd :

40 % au moins 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 100 m² d'espace 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.

ARTICLE 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

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 numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant.

CHAPITRE II - ZONE 2AU

Cette zone, actuellement non ou insuffisamment équipée, est destinée à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

Pour la zone de Brovès, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, compatible avec les demandes formulées par le CDNPS du 29 Juin 2016 (article 15 des dispositions Générales)

Le développement de ces secteurs ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble.

Elle comprend deux secteurs :

- Zone **2AUa** : correspond au quartier des **Blaquières**, à proximité du centre, pouvant accueillir une mixité de logements (individuel, individuel groupé et petit collectif) et favorisant une mixité sociale, voire de l'hôtellerie. Compte tenu de la position stratégique de ce quartier, pour le moment insuffisamment équipé, le développement de l'urbanisation sera subordonné à des études urbaines préalables et à des opérations d'ensemble.
- Zone **2AUb** : correspond à l'extension **Nord du quartier d'habitat de Brovès**, permettant de terminer l'urbanisation de ce secteur avec des maisons individuelles en majorité. Ce secteur ne peut se développer qu'une fois la totalité des zones U et 1AU du quartier remplies, et mise à niveau des réseaux.
- Zone **2AUc** : correspond au site de « **La Parfumerie - Firminich** ». Compte tenu de la spécificité du site et à la complexité de son aménagement, son développement est subordonné à des études préalables permettant de définir la possibilité de réutilisation du bâti, les vocations admissibles, la faisabilité technique globale et les impacts financiers. Les vocations souhaitées concernent l'habitat, le tourisme, avec également la possibilité de recevoir des hébergements spécifiques de type résidence de services.

Elle correspond à un secteur à urbaniser à long terme, c'est-à-dire dont l'urbanisation est fermée, et subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les occupations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2AU2

ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

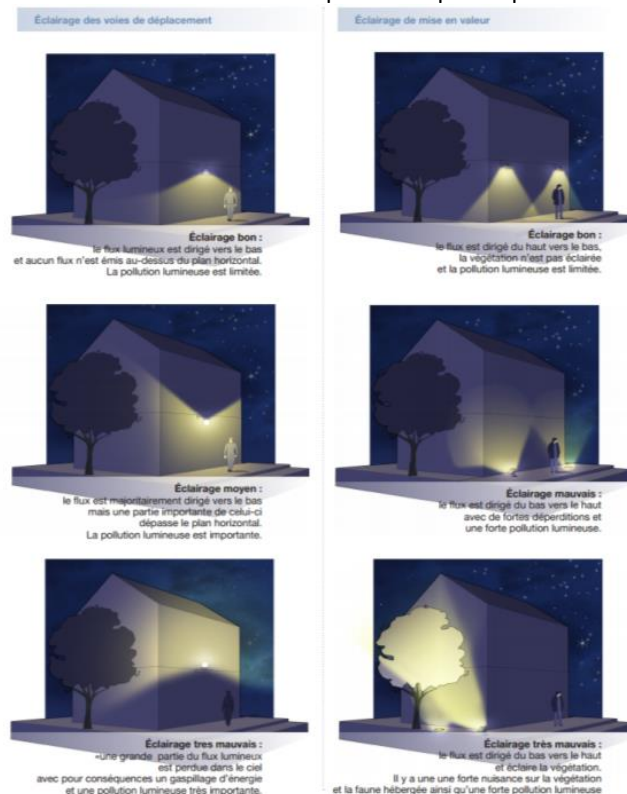
Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations, ouvrages techniques, et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 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. Concernant les oliveraies, il convient de les préserver et de les mettre en valeur, notamment en protégeant, réhabilitant les aménagements de pierres sèches. Les éléments repérés ne peuvent pas être démolis.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soit liée :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage :

- Les exhaussements et affouillements sont interdits.
- Les sols et rives seront préservés (prélèvement de terre interdits, apports interdits, mouvements de sols interdits).
- Toute artificialisation et toute imperméabilisation des sols dans ces espaces sont interdites (le sol devant rester à l'état naturel).
- L'endiguement des cours d'eau est interdit.
- L'éclairage public est autorisé sous conditions :
 Privilégier les minuteries, les lampes basses-pressions et les réflecteurs de lumières ;
 Limiter au maximum l'utilisation des halogènes et des néons ;
 Eclairer 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 (schéma) :



ARTICLE 2AU.3 - ACCES ET VOIRIES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

Canaux et cours d'eau

Le long des cours d'eau, ruisseaux, fonds de vallon y compris les canaux et collecteurs, une marge de recul est instaurée en tout point des constructions, sous-sols et saillies compris.

La marge de recul s'applique à une bande de :

- 5 mètres de largeur à partir de chacune des rives et haut de berge de tous les cours d'eau, ruisseaux, canaux et collecteurs ;
- 10 mètres centrés sur l'axe des fonds de vallon.

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 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL

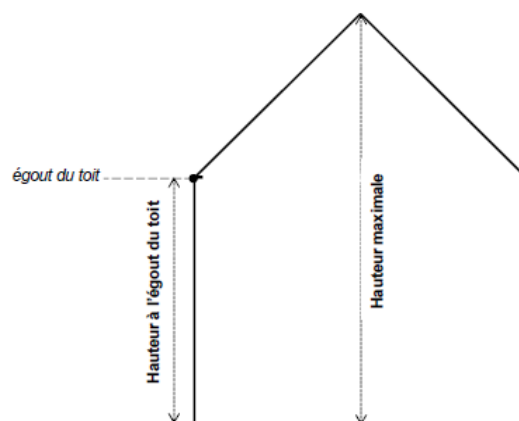
Se reporter à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.

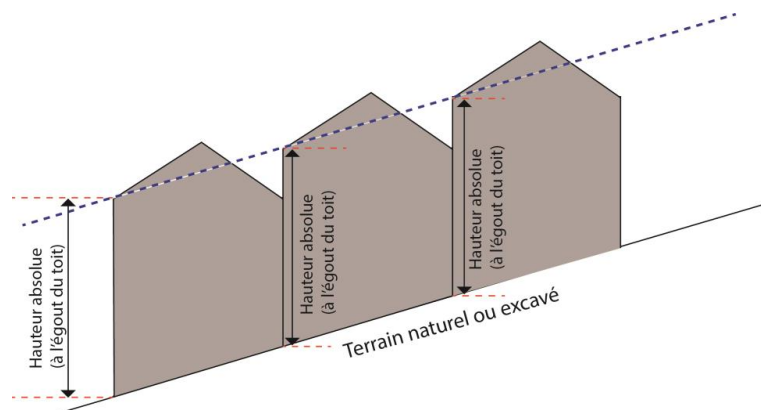
Non réglementé.

ARTICLE 2AU.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.





Pour les extensions, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est fixée à 7 mètres, sauf pour les annexes et garages pour lesquelles la hauteur est limitée à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont celles 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, et notamment en termes d'impacts sur la co-visibilité avec le village, et qu'ils ne dépassent pas la hauteur maximale des constructions situées à proximité.

ARTICLE 2AU.11 – ASPECT EXTERIEUR

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.

Les projets sont à étudier de manière à préserver au maximum les restanques et murs de pierres sèches.

ARTICLE 2AU.12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE AGRICOLE

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité, et la définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole, sont donnés dans le lexique du présent règlement.

Elle comprend une zone Ap, « agricole paysager » structurante et pérenne, qui concerne la plaine agricole au pied du village perché, autour de la Chapelle Notre-Dame de l'Ormeau et à proximité de la Chapelle Saint-Cyr (entrées de village), et qui assure une ceinture agricole à préserver et une protection paysagère très forte.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2. En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

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

En A :

A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (en application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural), 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 250 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 que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole :

- l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau à l'exception de bâtiment à usage sanitaire.

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 :

- pour les constructions à usage d'habitation, légalement existantes à la date d'approbation du PLU, 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 300 m² de SDP. L'extension devra être réalisée en continuité du bâti existant.

L'extension pourra se réaliser en une ou plusieurs phases (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 :
 - o D'un abri de jardin d'une superficie inférieure à 20 m² de SDP
 - o D'une piscine non couverte (bâche de sécurité autorisée), ainsi que sa plage et ses locaux techniques (pool-house et local technique) d'une superficie inférieure à 8 m² de SDP et implantées à moins de 4 mètres du plan d'eau de la piscine,
 - o D'un garage d'une superficie inférieure à 40 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.
 - o D'autres annexes de type abri pour le bois, abri pour les animaux, etc., à raison d'une annexe maximum de chaque type, pour une superficie totale maximale de 20 m².

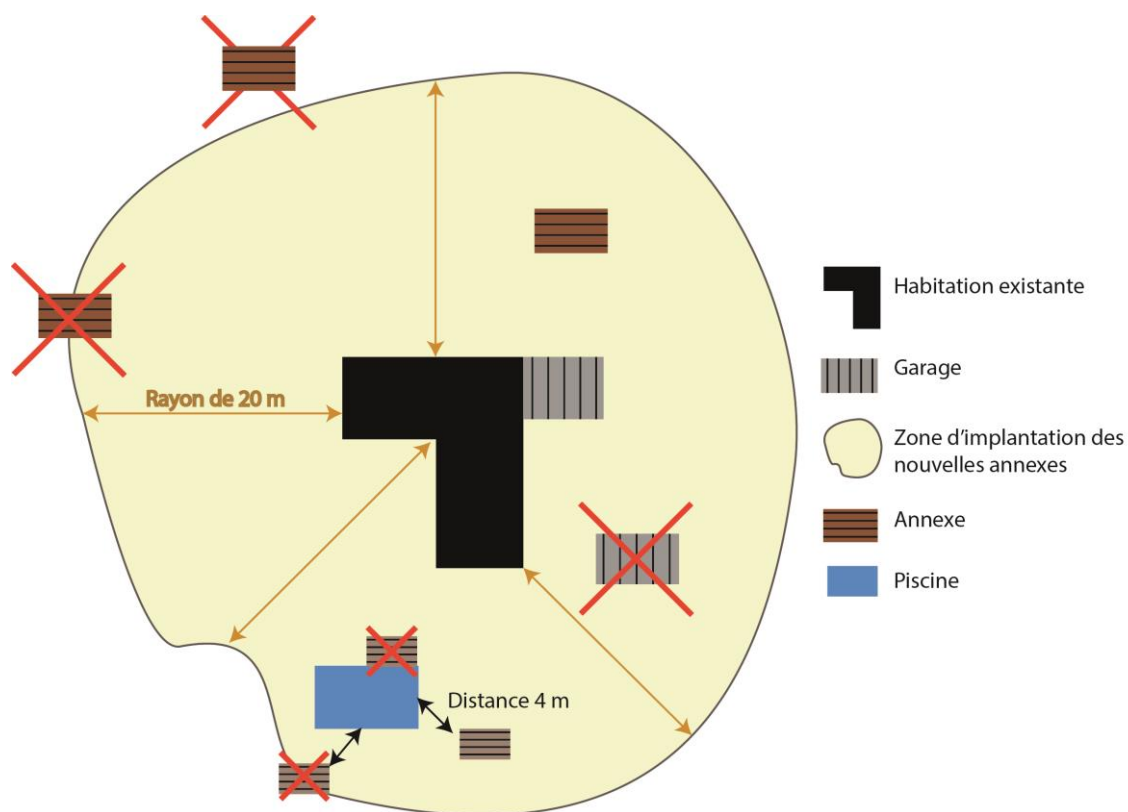
Au total, la superficie maximale des annexes autorisées ne devra pas dépasser 70 m² de SDP (surface cumulée pour toutes les annexes autorisées à partir de la date d'approbation du PLU).

Les annexes doivent être entièrement implantées dans un rayon de 20 mètres 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.

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.
- 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. Concernant les oliveraies repérées par l'article L 151-19, il convient de les préserver et de les mettre en valeur, notamment en protégeant, réhabilitant les aménagements de pierres sèches. Les éléments repérés ne peuvent pas être démolis
- La démolition

En Ap :

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.

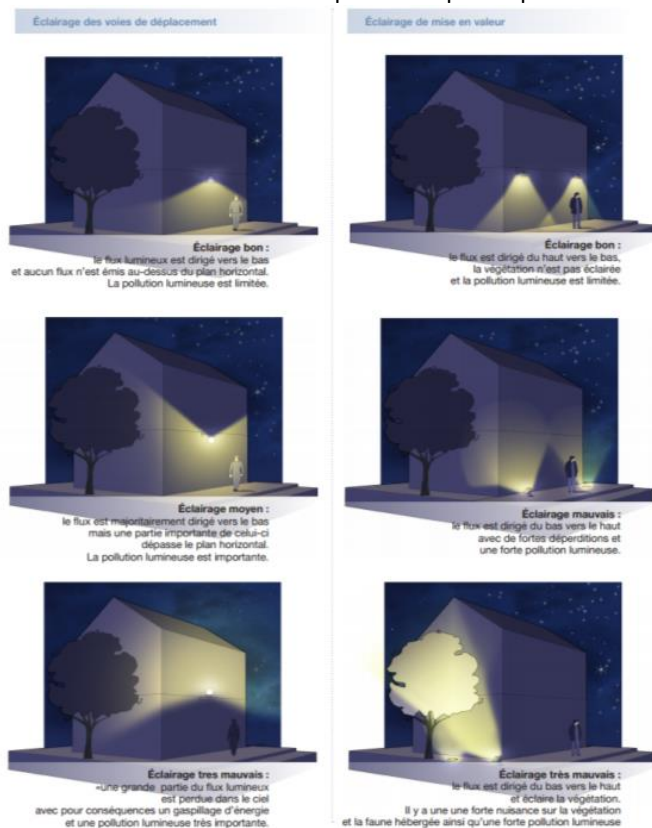
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs sans changement de destination lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de la présence des réseaux publics.
- La démolition

En A et Ap

Sont autorisés 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.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage :

- Les exhaussements et affouillements sont interdits.
- Les sols et rives seront préservés (prélèvement de terre interdits, apports interdits, mouvements de sols interdits).
- Toute artificialisation et toute imperméabilisation des sols dans ces espaces sont interdites (le sol devant rester à l'état naturel).
- L'endiguement des cours d'eau est interdit.
- L'éclairage public est autorisé sous conditions :
Privilégier les minuteries, les lampes basses-pressions et les réflecteurs de lumières ;
Limiter au maximum l'utilisation des halogènes et des néons ;
Eclairer 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 (schéma) :



ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir 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.
- Les maillages entre les espaces urbains devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport 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.

Tout nouvel accès sur les RD4, RD19, RD563 et RD 562 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

Voies

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 mètres.

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.

Conditions d'accès :

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, l'implantation de tout portail permettant l'accès aux véhicules doit respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public routier, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

L'ouverture des portails doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

Pour les routes départementales, les ouvrants des portails ne doivent pas empiéter sur le domaine public et devront permettre le stationnement en dehors de la plate-forme.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

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

- 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).
- 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.
- 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.

- 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 A.5 - CARACTERISTIQUES 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 :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD562,
- 20 m par rapport à l'axe des RD19 et RD53,
- 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 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 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 ramené à 15 m
- Si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 4 m minimum de l'alignement de la voie.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 m.

- Les marges d'isolement ne s'appliquent pas :
- Aux modifications, ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,
- Pour les serres dont le recul est ramené à 4 mètres.
- Si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 3 m minimum de l'alignement de la voie.

Cet article ne s'applique pas aux 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.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux 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.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

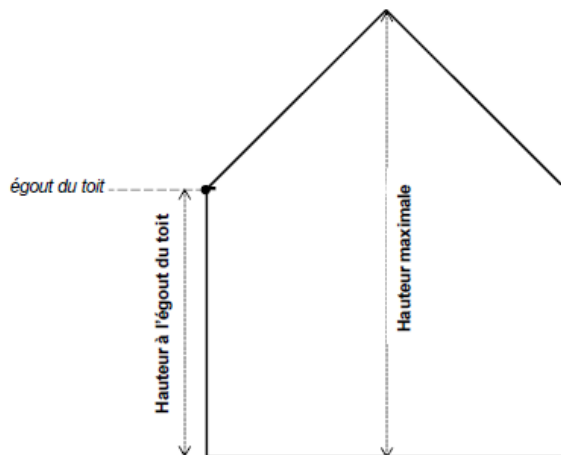
Se reporter à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.

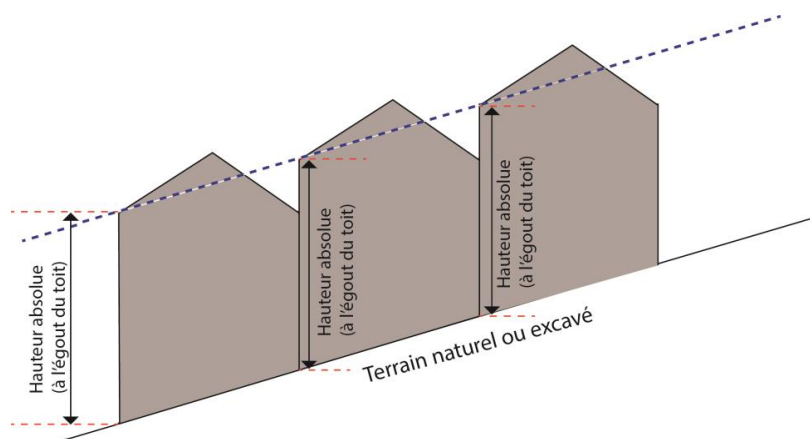
Non règlementé

ARTICLE A.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=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.





La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est fixée à 7 mètres, sauf pour les annexes pour lesquelles la hauteur est limitée à 3 mètres.

Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont celles 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, et notamment en termes d'impacts sur la co-visibilité avec le village, et qu'ils ne dépassent pas la hauteur maximale des constructions situées à proximité.

ARTICLEA.11 - ASPECT EXTERIEUR

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 pétitionnaires de permis de construire devront se conformer à la palette de couleur déposée en mairie.

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.

Pour 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.

Pour les 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 maçonnée de 0.60 mètre 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 :

- 3,00 m pour les plantations dont la hauteur à maturité dépasse 2 m
- 2,00 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 ».

Concernant l'implantation d'antennes relais, le projet ne doit pas à porter atteinte à :

- La salubrité ou la sécurité publique,
- L'environnement
- Le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou des sites et paysages
- La protection des monuments historiques

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 "environnement" - N° 5- 2007* »).

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A.14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE NATURELLE

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 5 sous-zonages :

- **N** : zone naturelle
- **Ne** : zone naturelle à vocation d'accueil d'équipements publics. Il s'agit du secteur du cimetière sur le pôle de Brovès.
- **Nh** : secteurs des hameaux.
- **Nm** : zone délimitée l'intégralité de la partie du territoire communal couverte par la Camp militaire de Canjuers.
- **Np** : zone naturelle paysagère, localisée principalement autour du village perché, avec des enjeux paysagers forts (maintien de silhouette du village)

Tout aménagement ou construction réalisé devra être compatible avec les principes définis dans les 3 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP):

OAP 3 hameaux (Nh) – OAP Brovès – OAP les Vignasses

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article N.2.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

En zone N

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, 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, à l'exclusion de toutes constructions nouvelles à usage d'habitation.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et pastorale. Ils ne devront pas compromettre 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.
- les installations, constructions ou ouvrages techniques, 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 à usage d'habitation, ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, 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 création de nouveau logement.
- La superficie maximale, après extension de 30%, ne devra pas excéder 300 m² de SDP.
L'extension devra obligatoirement être réalisée en continuité du bâti existant et pourra se réaliser en une ou plusieurs phases sans dépasser les 30 % autorisés.
- 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'un abri de jardin d'une superficie inférieure à 20 m² de SDP
 - D'une piscine non couverte (bâche de sécurité autorisée), ainsi que sa plage et ses locaux techniques (pool-house et local technique) d'une superficie inférieure à 8 m² de SDP et implantées à moins de 4 mètres du plan d'eau de la piscine,
 - D'un garage d'une superficie inférieure à 40 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, etc., à raison d'une annexe maximum de chaque type, pour une superficie totale maximale de 20 m².

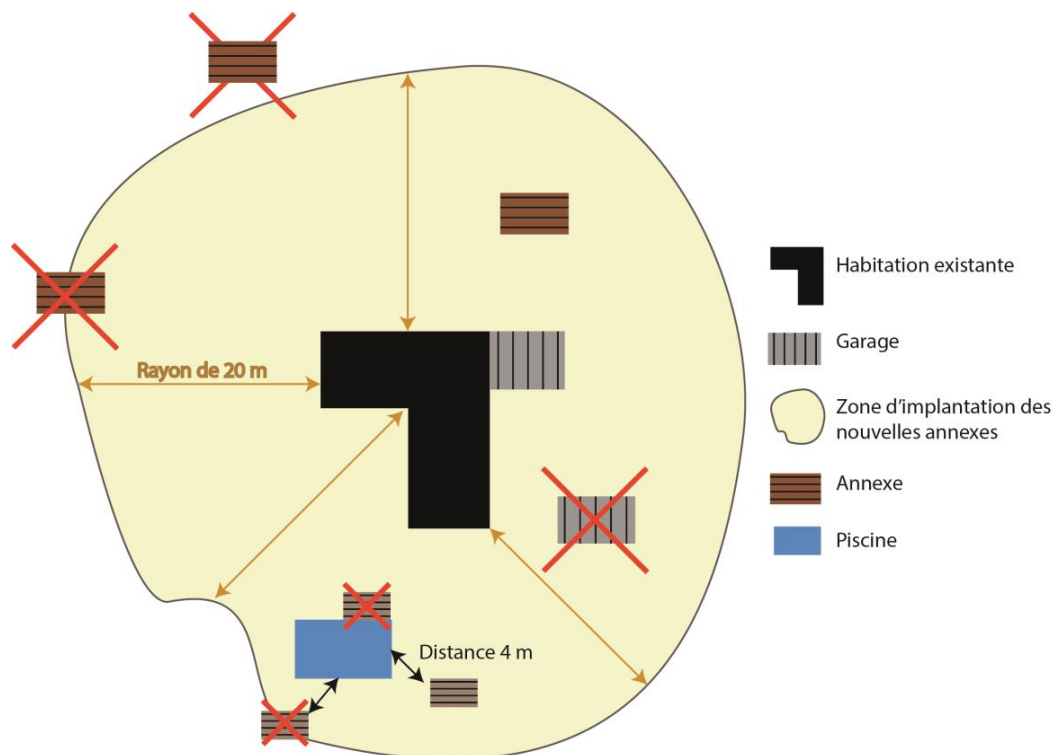
Au total, la superficie maximale des annexes autorisées ne devra pas dépasser 70 m² de SDP (surface cumulée pour toutes les annexes autorisées à partir de la date d'approbation du PLU).

Les annexes doivent être entièrement implantées dans un rayon de 20 mètres 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.

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 :



En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dûment démontré, le principe d'implantation pourra être adapté.

- 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 16 de la zone N.

En zone Nh

- En Nh, tout projet pourra être soumis à un avis consultatif de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve des prescriptions données dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et du respect des articles N.3 à N.15.

En zone Ne

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

En zone Np

- Les jeux et terrains de plein air, de sport et de loisirs, et les ouvrages techniques et équipements nécessaires à leurs exploitations, sous réserve de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager de la zone.
- les installations, constructions ou ouvrages techniques, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager de la zone.

En zone Nm

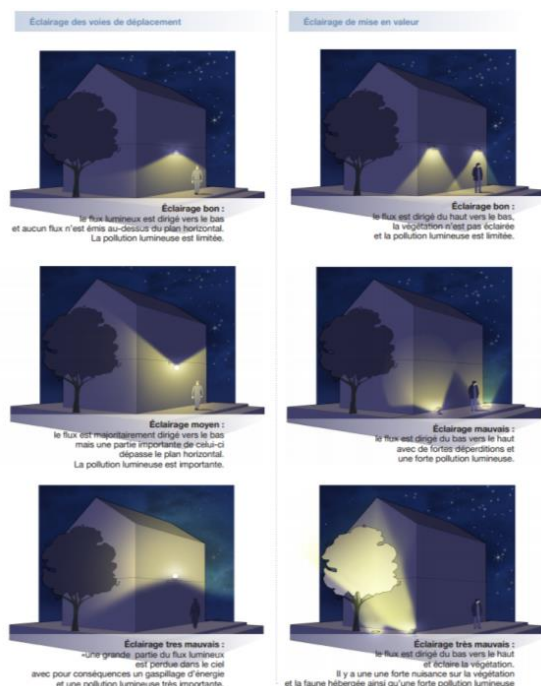
- toutes les occupations et installations, classées ou non, et modes particuliers d'utilisation du sol nécessaires au bon fonctionnement du service public militaire.
- Les ouvrages techniques divers et nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les travaux de protection, mise en valeur ou 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.

Dans toutes les zones naturelles

- 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. Concernant les oliveraies repérées par l'article L 151-19, il convient de les préserver et de les mettre en valeur, notamment en protégeant, réhabilitant les aménagements de pierres sèches. Les éléments repérés ne peuvent pas être démolis.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage :

- Les exhaussements et affouillements sont interdits.
- Les sols et rives seront préservés (prélèvement de terre interdits, apports interdits, mouvements de sols interdits).
- Toute artificialisation et toute imperméabilisation des sols dans ces espaces sont interdites (le sol devant rester à l'état naturel).
- L'endiguement des cours d'eau est interdit.
- 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 ;
 - Eclairer 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 (schéma) :



A condition qu'ils soient désignés par le document d'urbanisme et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme :

- Les bâtiments désignés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de la présence des voies et réseaux publics ou privés, des 4 murs porteurs et de la toiture. Seules les destinations à usage d'habitation, de bureaux, de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes sont autorisées.
- **Excepté en Np**, est autorisée l'extension mesurée, avec un maximum de 30% de SDP supplémentaire, calculée par rapport à la surface initiale légalement existante à la date d'approbation du PLU. L'extension devra être réalisée en continuité du bâti existant. L'extension pourra se réaliser en une ou plusieurs phases (dans le respect des plafonds donnés dans le présent paragraphe), avec des matériaux identiques à ceux d'origine.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir 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.
- Les maillages entre les espaces urbains devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport 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.

Tout nouvel accès sur les RD19, RD53 et RD 562 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 mètres.

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.

Conditions d'accès :

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, l'implantation de tout portail permettant l'accès aux véhicules doit respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public routier, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

L'ouverture des portails doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

Pour les routes départementales, les ouvrants des portails ne doivent pas empiéter sur le domaine public et devront permettre le stationnement en dehors de la plate-forme.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

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

- 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).
- 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.
- 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.
- 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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En N, Ne, Nm et Np, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD562,
- 20 m par rapport à l'axe des RD19 et RD53,
- 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.

En N, 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 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 ramené à 15 mètres.
- Si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 3 m minimum de l'alignement de la voie.

En Nh, les constructions doivent tenir compte des principes d'implantation de l'OAP :

Les constructions peuvent s'implanter implantées à l'alignement des voies et emprises publiques si le document graphique de l'OAP l'autorise.

L'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée en compatibilité avec le schéma donné dans l'OAP.

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 5 mètres 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 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à la lutte contre les inondations et tous locaux techniques rendus nécessaires par ces constructions.

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 N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En N, Ne, Nm et Np

Les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative. A condition qu'ils 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 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 3m minimum,
- Pour les constructions inférieures à 3 m au faîtage.

En Nh, les constructions doivent tenir compte des principes d'implantation de l'OAP :

Les constructions pourront être édifiées à une distance minimale en limite séparative ou avec un retrait, conformément au schéma donné dans l'OAP.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

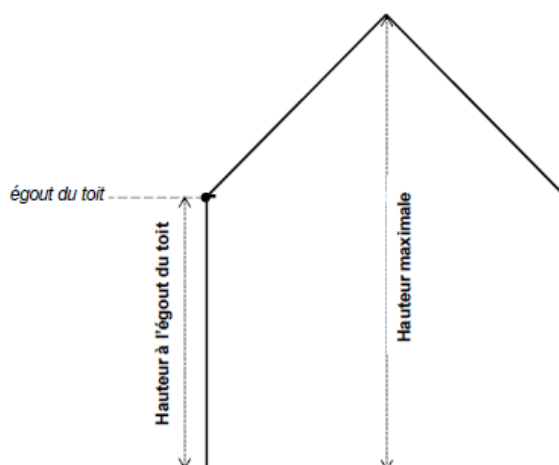
Se reporter à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.

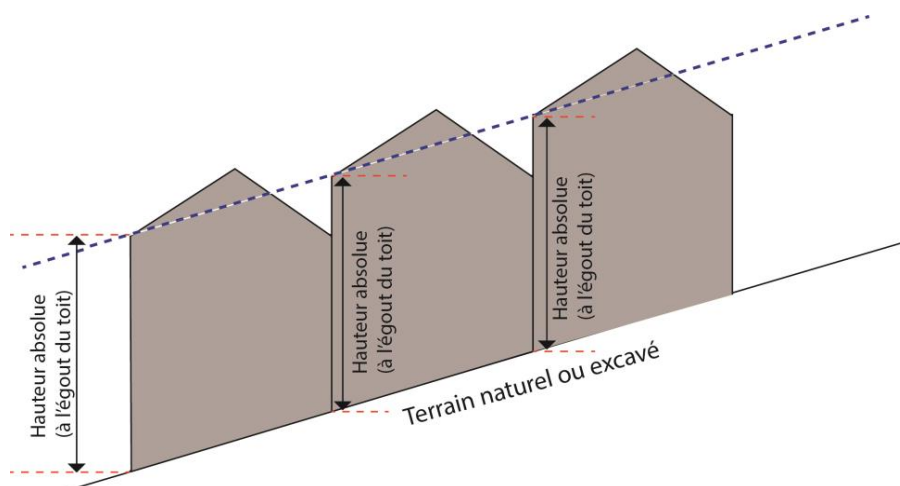
- En **N, Ne, Nm et Np** : non règlementé.
- En **Nh**, l'emprise au sol devra respecter les prescriptions données dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE N.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 **Ne, Nm et Np** : non réglementé.
- En **N** : la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est fixée à 7 mètres, sauf pour les annexes et garages pour lesquelles la hauteur est limitée à 3 mètres. Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- En **Nh** : la hauteur des constructions nouvelles devra respecter les prescriptions données dans l'Orientat[i]on d'Aménage[m]ent et de Programmat[i]on.
Elle devra être sensiblement égale à la hauteur moyenne des bâtiments existants situés dans le même alignement ou à proximité au sein du hameau (si les bâtiments ne sont pas accolés ou mitoyen), sans toutefois pouvoir excéder 9 mètres à l'égout du toit.
La différence de hauteur entre 2 constructions mitoyennes, ou deux volumes de la même construction, ne doit pas excéder un niveau.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont celles 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, et notamment en termes d'impacts sur la co-visibilité avec le village, et qu'ils ne dépassent pas la hauteur maximale des constructions situées à proximité.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 pétitionnaires de permis de construire devront se conformer à la palette de couleur déposée en mairie.

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels.

Pour 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.

Pour les 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 maçonnée de 0.60 mètre 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 :

- 3,00 m pour les plantations dont la hauteur à maturité dépasse 2 m
- 2,00 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 zone Nh :

Tout projet pourra être soumis à un avis consultatif de l'Architecte des Bâtiments de France.

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.

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.

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 "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 mètres. 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.

Concernant l'implantation d'antennes relais, le projet ne doit pas à porter atteinte à :

- La salubrité ou la sécurité publique,
- L'environnement
- Le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou des sites et paysages
- La protection des monuments historiques

ARTICLE N.12 – STATIONNEMENT

Le 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.

En Nh

- Pour les nouveaux logements : une place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP avec un minimum d'une place par logement,

- La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti, naturel ou agricole,

Le 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 "environnement" - N° 5- 2007* »).

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.

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

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 2,50m 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 mètre 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.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit des 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, autres équipements recevant du public.

Elles recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- Les crèches et haltes garderies
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, technique ou professionnel
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur
- Les établissements judiciaires

- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées
- Les établissements d'action sociale
- Les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R.351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- Les établissements sportifs
- Les lieux de culte
- Les parcs d'exposition
- Les bâtiments et installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs)
- Les » points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

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 locaux : affectation (ou utilisation) principale de locaux existants ou futurs. Les différentes destinations possibles sont énoncées à l'article R 151-27 et 28 R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Le règlement identifie les destinations suivantes : habitation, bureaux, commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier, entrepôt, destination agricole ou forestière, construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

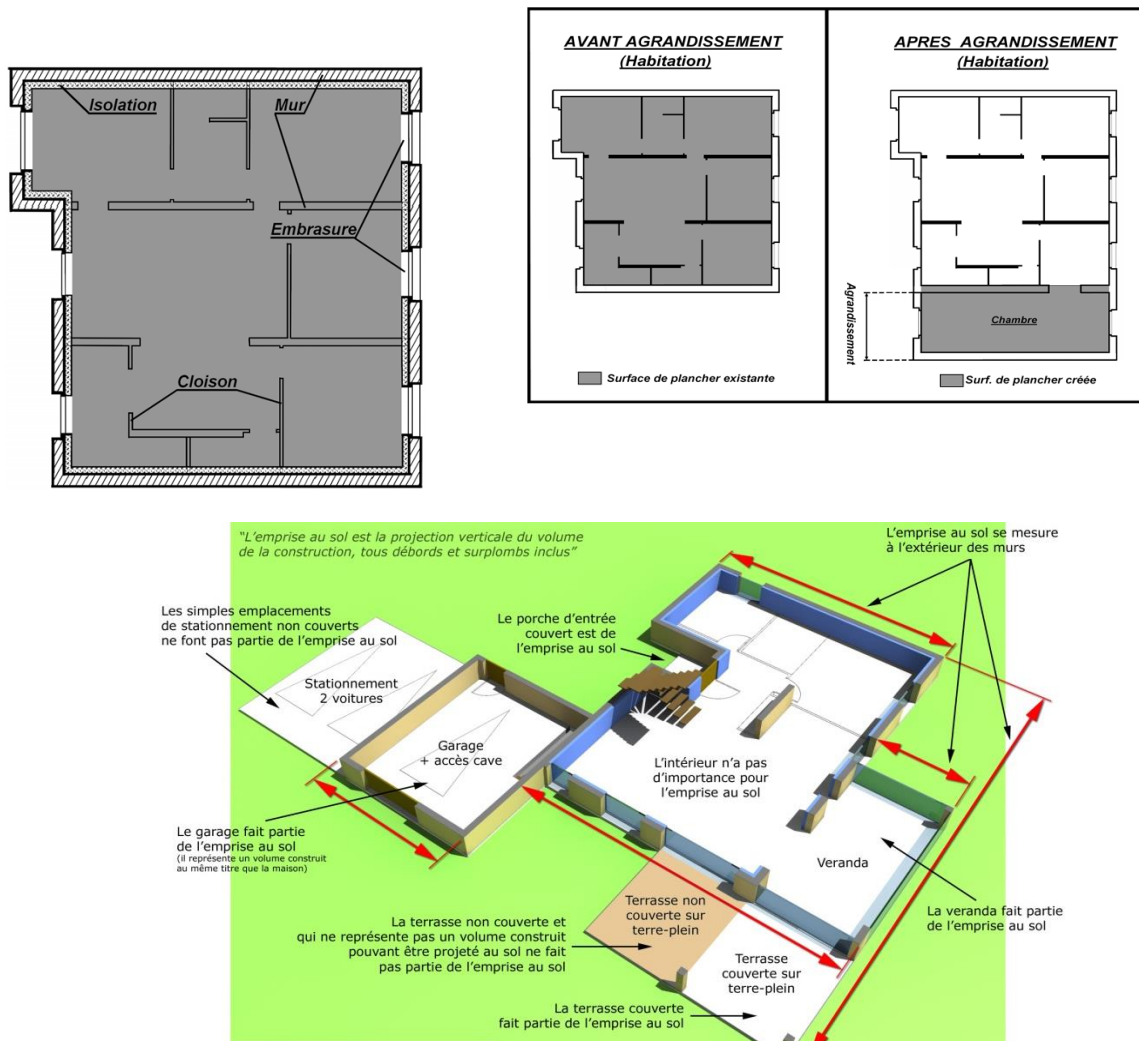
Emplacement réservé : terrain réservé pour équipements publics, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique, etc. Les emplacements réservés sont recensés en annexe du présent PLU.

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.



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 et des bassins de rétention dans l'emprise au sol

Les bassins non couverts ne rentrent pas en compte dans l'emprise au sol.

Equipements techniques de superstructure : édicules 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 :

- **Les 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.

- **Les 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

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité - En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

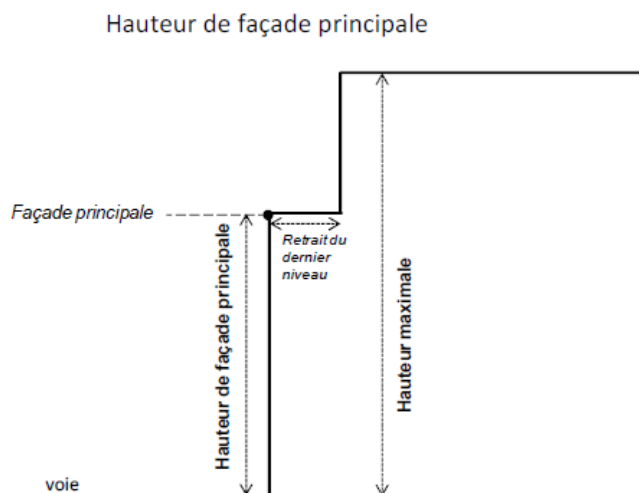
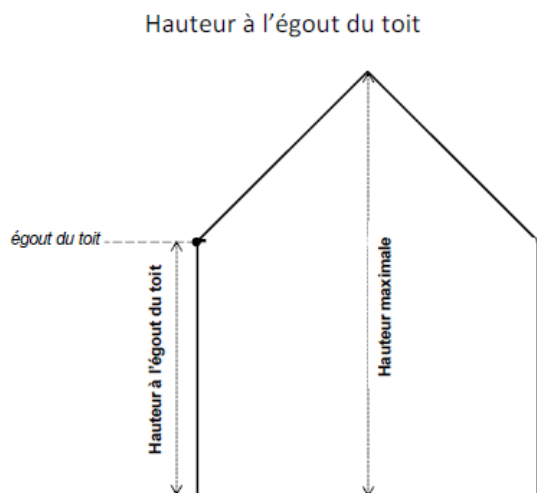
Exemples de pièces à fournir:

- *Existence d'une exploitation agricole: attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des 1revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...*
- *Taille de l'exploitation agricole: relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)*
- *Nécessité des constructions: note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété.*

Gabarit : enveloppe extérieure d'un volume (hauteur et largeur).

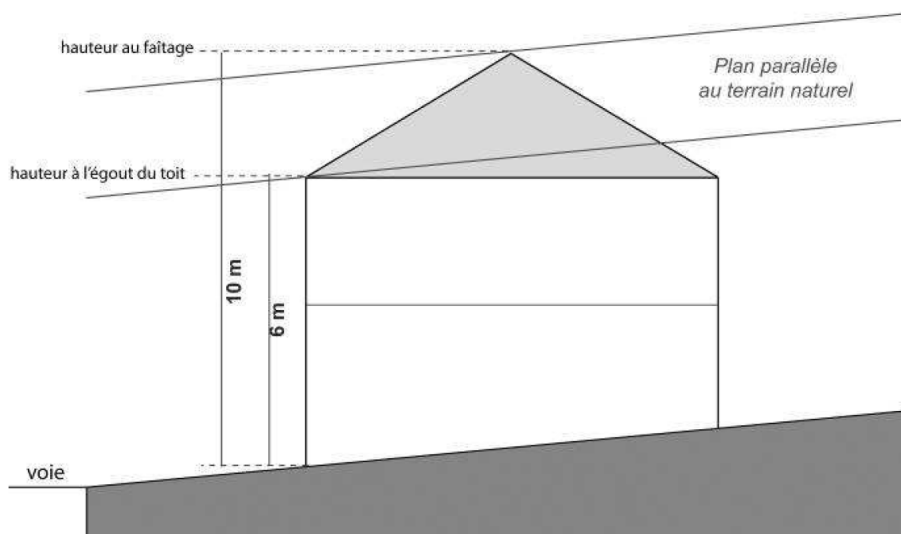
Garage ou abri voiture : Construction destinée à recevoir le stationnement des véhicules.

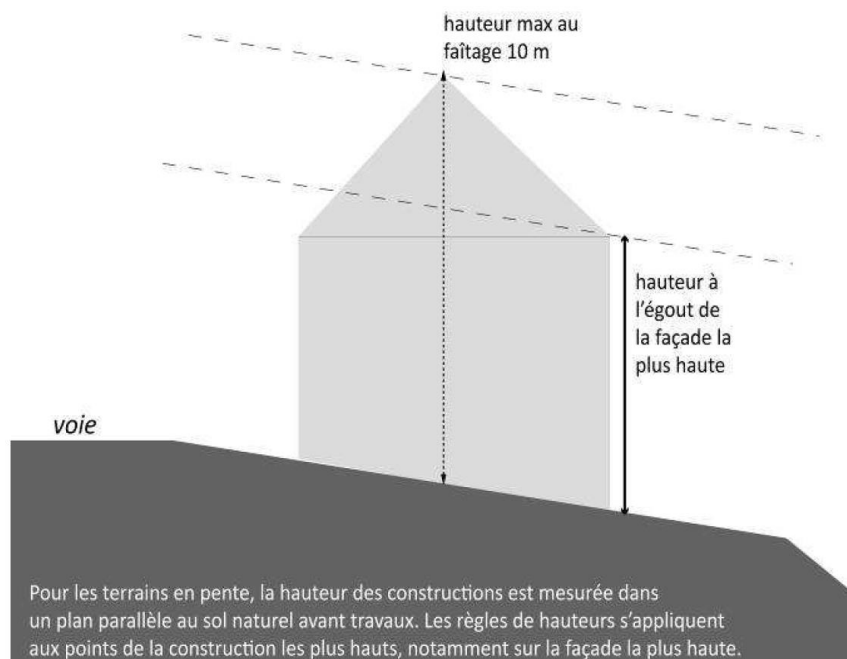
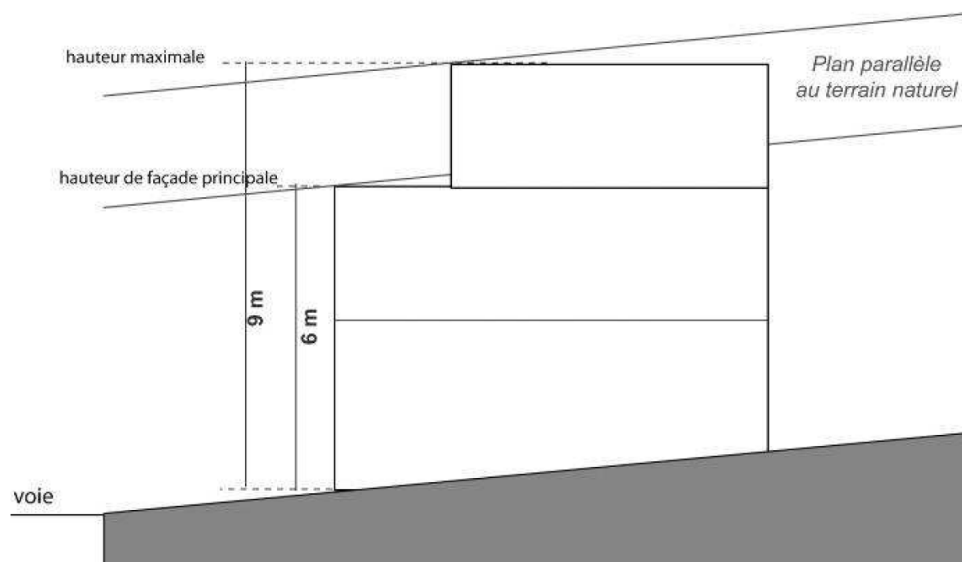
Hauteur : la hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, panneaux solaires, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes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



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...).

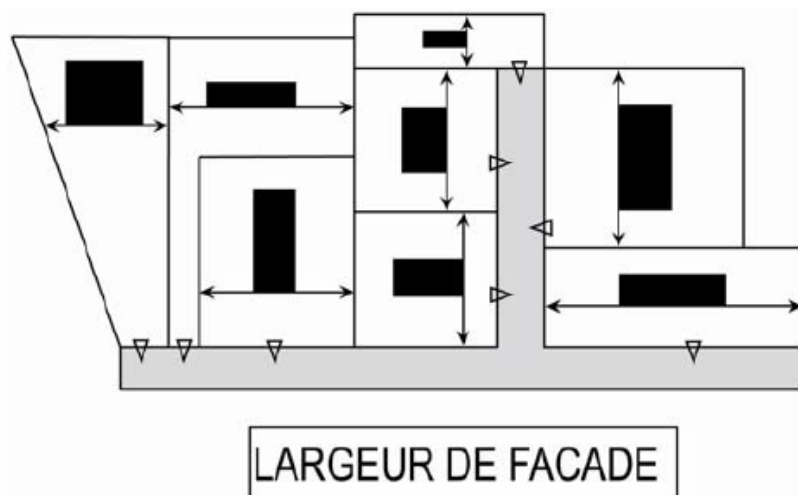
Infrastructure technique : pylône EDF ou de téléphonie mobile, routes, autoroutes, voies ferrées ou de TCSP, ponts.

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

C'est 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



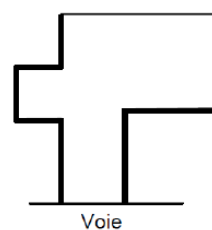
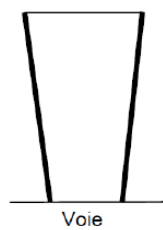
Limite séparative : les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées et des espaces publics.

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).

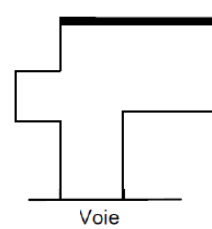
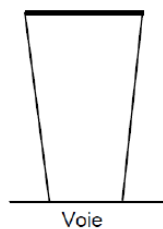
La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

Limites latérales



Limites de fond de parcelle



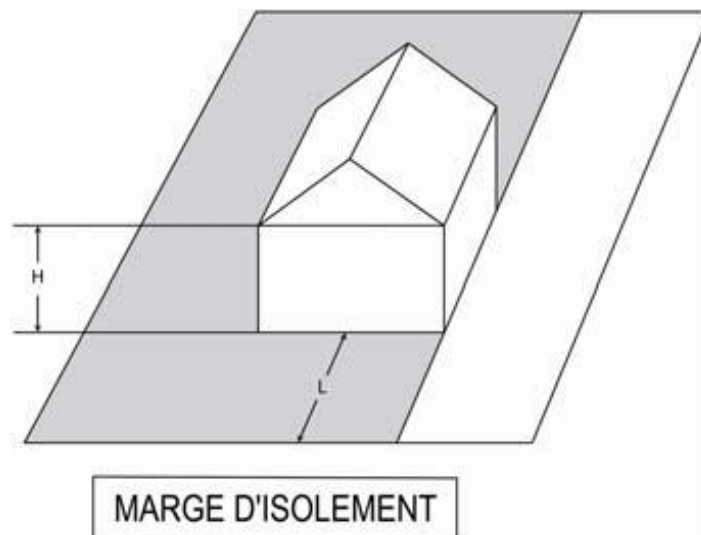
Limite de voie et emprise publique : limite entre le domaine public et le domaine privé ; limite entre l'unité foncière et une voie ou emprise publique ; limite des voies existantes ou des emprises futures quand elles sont prévues. Sont considérées comme voies, les voies communales, qu'elles soient classées 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 :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètres
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

<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.

ANNEXES

1. Doctrine Prévention Var Installations Photovoltaïques et ERP