

Plan
Local
d'**U**rbanisme

Modification n°: **1**

Département
du Var

Commune de :

Seillons-source-d'Argens

Document n°:

4

Règlement



AMÉNAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DÉVELOPPEMENT

www.begeat.fr
101 Place de la Liberté
83500 Toulon
Tél : 04 94 95 06 17
Fax : 04 94 09 20 34
Mail : contact@begeat.fr



Historique des procédures :

PLU approuvé par DCM le :	5 mars 2008
Révision du PLU approuvée par DCM le :	27 février 2014
Modification du PLU approuvée par DCM le :	23 février 2015

* DCM : délibération du Conseil Municipal

Les éléments modifiés sont surlignés en rouge.

Table des matières

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	14
ZONE Ua	15
ZONE Ub	24
ZONE Uc	33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41
ZONE AUa.....	42
ZONE AUb	45
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	48
ZONE A	49
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	58
ZONE N	59
ANNEXES AU RÈGLEMENT	68
Annexe 1 – Patrimoine communal identifié au titre de l'article L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel et historique	69
Annexe 2 – Patrimoine communal identifié au titre de l'article L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre écologique	81
Annexe 3 – Inventaire des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial en zone agricole....	89
Annexe 4 – Inventaire des bâtiments identifiés au titre de l'article L111-3, alinéa 2 du code de l'urbanisme	92
Annexe 6 - Délibération du conseil municipal relative au dépassement du COS	96
Annexe 7 – Illustrations et Schémas	98
Annexe 8 - Annexe au règlement de la zone "A"	99
Annexe 9 - Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé	100
Annexe 10 - lexique	112

Titre 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PREAMBULE

Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le présent PLU est soumis au régime des « PLU-Grenelle », conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II).

Le règlement du PLU, fait l'objet d'une modification n°1 afin de prendre en compte les dispositions législatives issues de la Loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement de PLU s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Seillons Source d'Argens (Var).

ARTICLE 2 : PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.

Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Ces règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire. Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « *documents graphiques* » (plans) ainsi que le « *Rapport de présentation* » qui comporte toutes les explications et justifications utiles.

ARTICLE 3 : STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

- Titre 1 : *Dispositions générales*
- Titre 2 : *Dispositions applicables aux zones urbaines (U)*
- Titre 3 : *Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)*
- Titre 4 : *Dispositions applicables aux zones agricoles (A)*
- Titre 5 : *Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)*

Les titres 2 à 5 comprennent chacun les 16 articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites*
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*
- Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement*
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles*
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
- Article 9 : Emprise au sol des constructions*
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions*
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords*

- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)
- Article 15 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions
- Article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N)**. Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs.

Chaque zone, chaque secteur, avec ou sans indices de risques, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (cf. document n°5 « Documents graphiques »).

Le plan de zonage comporte également :

- ***des Espaces Boisés Classés (EBC) à créer ou à conserver***

Ces espaces, auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant, sont désignés par le PLU comme espaces boisés à conserver ou à créer et sont repérés sur les documents graphiques par les symboles définis en légende.

- ***des Emplacements Réservés (ER)***

Les Emplacements Réservés sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non. Les bénéficiaires de ces dispositions sont les collectivités publiques ou les titulaires de services publics pour l'aménagement de voirie, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. (cf. document n°5 « Annexes Générales »).

Le droit de délaissement : Le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé ou grevé d'une servitude peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais mentionnés au code de l'urbanisme.

- ***des terrains cultivés à protéger***

Les espaces indiqués comme *terrains cultivés à protéger* en zone urbaine, qui sont reportés aux documents graphiques, sont inconstructibles et il ne pourra y être réalisé aucune construction à l'exception des clôtures ou des aménagements légers de jardin, conformément à l'article L123-1-5 alinéa 9 du code de l'urbanisme.

- ***des sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historiques ou écologique***

L'article L123-1-5 du code de l'urbanisme dispose : « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut (...) 7°) Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à

mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (...).

L'article R*123-11 du code de l'urbanisme dispose : « Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu : (...) h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. »

Au titre des articles susvisés, le patrimoine communal de Seillons Source d'Argens, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique est répertorié en annexe du présent règlement (cf. annexe n°1), dans le rapport de présentation et identifié aux documents graphiques.

Les éléments de paysages à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique seront également répertoriés en annexe du présent règlement (cf. annexe n°2), dans le rapport de présentation, au sein du chapitre « Explication des choix retenus » et identifiés aux documents graphiques.

▪ ***des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.***

L'article L123-3-1 du code de l'urbanisme dispose : « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. ».

Ces bâtiments sont répertoriés en annexe du présent règlement (cf. annexe n°3), dans le rapport de présentation et identifiés aux documents graphiques conformément à l'article R123-12 du code de l'urbanisme.

▪ ***des bâtiments pouvant être restaurés, dont il reste l'essentiel des murs porteurs.***

L'article L111-3 du code de l'urbanisme dispose : « (...)Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

Ces bâtiments sont répertoriés en annexe du présent règlement (cf. annexe n°4), dans le rapport de présentation et identifiés aux documents graphiques conformément à la réglementation en vigueur.

▪ ***des zones présentant des risques d'inondation, indicées « i ».***

Les points sensibles de la commune de Seillons Source d'Argens susceptibles d'être concernés par le risque inondation ont été définis par l'Atlas des Zones Inondables (réalisé par les services de l'Etat). Ces secteurs sont indicés « i » et, zones par zones, le règlement définit les occupations et utilisations du sol autorisées ou non.

ARTICLE 5 : RAPPELS

▪ ***Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations***

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme, à l'exception des articles qui restent applicables tels que les articles R.111 et suivants du code de l'urbanisme.

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

▪ **Autorisations d'urbanisme**

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux soumis à permis de construire ou d'aménager, ou encore ceux soumis à déclaration préalable.

Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (*cf. annexe n°5 du règlement*). Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

▪ **Secteurs soumis au Droit de Préemption Urbain : « DPU »**

Le droit de préemption urbain permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur. Ce droit intervient dans des zones prédéfinies par un acte administratif sur l'ensemble des zones U et AU (par délibération du conseil municipal). Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général. (Voir lexique en fin de règlement).

Une délibération du Conseil Municipal de Seillons Source d'Argens, institue un droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines et à urbaniser de la commune de Seillons Source d'Argens. (*cf document n°6 « Annexes Générales »*).

▪ **Zones de bruits et normes acoustiques applicables sur tout ou partie de la commune**

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (*cf document n°6 « Annexes Générales »*).

▪ **Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)**

Les servitudes d'utilité publiques sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier (*cf document n°6 « Annexes Générales »*). Les bandes de servitudes sont des zones non aedificandi et non sylvandi, tel que stipulé dans les conventions de servitudes.

▪ **Arrêté de DUP : Conservation des eaux potables et minérales**

A l'intérieur des périmètres de protection institués par les arrêtés préfectoraux de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relatifs au captage de la Source d'Argens et au forage de Gascon existants sur la commune de Seillons Source d'Argens, des prescriptions spécifiques à l'occupation du sol sont susceptibles d'être appliquées (*cf document n°6 « Annexes Générales »*).

▪ **Les règlements des lotissements**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre co-lotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés au code de l'urbanisme.

- Liste des lotissements de plus de 10 ans ayant demandé de conserver leurs propres règles sur la commune de Seillons Source d'Argens :
 - Lotissement des Abeilles ;
 - Lotissement du Chêne Vert.

▪ **Reconstruction à l'identique**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme. Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.

▪ **Restauration d'un bâtiment (ruines)**

Conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Ces bâtiments sont identifiés aux documents graphiques (*cf. documents n°5 du PLU*).

▪ **Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre**

Conformément à l'article L123-5 du code de l'urbanisme, « (...) l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. (...) ».

Enfin, conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

▪ **Constructions existantes**

Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes à la date d'approbation du PLU », il s'agit de leur existence légale.

▪ **Règles parasismiques**

La commune de Seillons Source d'Argens est classée en zone de sismicité faible (niveau 2) par le décret du 22 octobre 2010 définissant les zones de sismicité du Var.

De nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies au code de l'environnement.

- catégorie I : bâtiments dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
- catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou en raison de l'importance socio-économique de ceux-ci ;
- catégorie IV : bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre.

Catégorie d'importance du bâtiment :	Description :
I	▪ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.

II	▪ <i>Habitations individuelles</i> ▪ <i>Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5</i> ▪ <i>Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 mètres.</i> ▪ <i>Bureaux ou établissements commerciaux non ERP de hauteur inférieure ou égale à 28 mètres et pouvant accueillir 300 personnes maximum</i> ▪ <i>Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes</i> ▪ <i>Parcs de stationnement ouverts au public</i>
III	▪ <i>ERP de catégories 1, 2 et 3</i> ▪ <i>Habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 mètres</i> ▪ <i>Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes</i> ▪ <i>Etablissements sanitaires et sociaux</i> ▪ <i>Centres de production collective d'énergie</i> ▪ <i>Etablissements scolaires</i>
IV	▪ <i>Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public.</i> ▪ <i>Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie.</i> ▪ <i>Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne.</i> ▪ <i>Etablissements de santé nécessaires à la gestion de crise.</i> ▪ <i>Centres météorologiques.</i>

Remarques : Pour les structures neuves abritant des fonctions relevant de catégories d'importance différentes, la catégorie de bâtiment la plus contraignante est retenue.

Pour l'application de la réglementation sur les bâtiments existants, la catégorie de la structure à prendre en compte est celle résultant du classement après travaux ou changement de destination du bâtiment.

Application de l'Eurocode 8 : La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

De plus, certains bâtiments essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels.

Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

Zone de sismicité :	Catégorie d'importance du bâtiment :			
	I	II	III	IV
Zone 1 Aléa très faible	Aucune exigence	Aucune exigence	Aucune exigence	Aucune exigence
Communes de Seillons Source d'Argens Zone 2 Aléa faible	Aucune exigence	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 0,7$ m/s^2	Eurocode 8 $a_{gr} = 0,7$ m/s^2
Zone 3 Aléa modéré	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1$ m/s^2	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1$ m/s^2	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1$ m/s^2
Zone 4 Aléa moyen	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6$ m/s^2	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6$ m/s^2	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6$ m/s^2

Ces dispositions s'appliquent : aux équipements, installations et bâtiments nouveaux ; aux additions aux bâtiments existants par juxtaposition, surélévation ou création de surfaces nouvelles ; aux modifications importantes des structures des bâtiments existants.

Pour les bâtiments existants, la nouvelle réglementation n'impose pas de renforcement. Toutefois, pour améliorer le comportement du bâtiment aux séismes, il est possible de réaliser un renforcement volontaire en s'appuyant sur l'Eurocode 8. Mais des règles existent pour les bâtiments existants de catégories III et IV en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux et pour les bâtiments de catégorie IV en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la surface de plancher initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30 % d'un plancher.

Les établissements scolaires simples en zone 2 sont systématiquement classés en catégorie III. Cependant, pour faciliter le dimensionnement des bâtiments scolaires simples, les règles forfaitaires simplifiées PS-MI peuvent être utilisées en zone 2 sous réserve du respect des conditions d'application de celles-ci, notamment en termes de géométrie du bâtiment et de consistance de sol.

Règles forfaitaires simplifiées : Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Le niveau d'exigence de comportement face à la sollicitation sismique est atteint par l'application de dispositions forfaitaires tant en phase de conception que d'exécution du bâtiment. Les règles PS-MI «Construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés» sont applicables aux bâtiments neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.

- **Constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable**

Suite à la loi du 5 janvier 2011, modifiée par la Loi n°2012-387 du 22 mars 2012, art. 106, les articles L128-1 et suivants du Code de l'urbanisme prévoient une possibilité de dépassement de COS en vue de favoriser la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions.

L'article L128-1 du Code de l'urbanisme dispose : « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut être autorisé, par décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni pour les travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1 du présent code. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte. La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité. »

Une délibération du Conseil Municipal de Seillons Source d'Argens, autorise le dépassement de COS conformément à la réglementation en vigueur (cf. annexe n°6 du règlement).

- **Adaptations mineures**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un

changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :

1. Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2. Elle doit être limitée ;
3. Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, conformément à l'article L123-5, alinéa 5, du code de l'urbanisme.

▪ **Protection du patrimoine archéologique**

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

*DRAC de Provence Alpes Côtes d'Azur,
Service Régional de l'Archéologie,
23 boulevard du Roi René – 13 617 AIX EN PROVENCE.*

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

Un extrait de la Carte archéologique nationale est inséré en annexe du rapport de présentation du PLU. Il reflète l'état de connaissance actuelle. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Conformément aux dispositions du code du patrimoine (livre V, art L.522-4), les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

▪ **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sont autorisés dans toutes les zones du PLU nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité sont autorisées dans les différentes zones du PLU.

Ces ouvrages techniques d'intérêt général (pylônes, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de postes électrique), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 11 de chacune de ces zones.

▪ **Le débroussaillage**

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire prévu notamment par le code forestier (articles L322-3 et L322-7), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique. Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé en annexe 9 du présent règlement.

Titre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES **U**

ZONE *Ua*

Extrait du rapport de présentation :

Caractère de la zone

« La zone « *ua* » représente la délimitation du centre urbain historique, dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers.

Cette zone « *ua* » a principalement vocation à accueillir les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone *ua* comprend deux secteurs :

- ✓ Le secteur *uaa*, correspondant à l'ensemble urbain du château et comprenant ses jardins et les bâtiments périphériques ;
- ✓ Le secteur *uaj* qui délimite les jardins au sein de la zone *ua*, qu'il convient de préserver. »

ZONE Ua

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les antennes relais de radiotéléphonie.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Le changement de destination à usages autres que de commerces, services ou artisanat des locaux situés en rez-de-chaussée, existants dans les rues identifiées au PADD est interdit.
- Dans le secteur Uaa, les constructions nouvelles et l'extension des bâtiments existants.
- Toutes constructions nouvelles, à destination d'habitation, dans le secteur Uaj.

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

1. Rappels :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. annexe n°5 du règlement).
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage artisanal et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone Ua.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolì depuis moins de 10 ans.
- Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée des rues et places suivantes n'est autorisé qu'à destination de services ou de commerces :
 - ✓ Place Gabriel Péri, du n°18 à 80
 - ✓ Rue de la Cave Coopérative, du n°1 à 52
 - ✓ Rue du Château, du n°79 à 138.

- **Le patrimoine communal identifié dans le rapport de présentation et identifié sur les documents de zonage est destiné à être protégé et restauré** dans les règles de l'art. Toute intervention sur ces bâtiments doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Pour tout projet d'au moins 10 logements : au moins 20% des logements devront être à caractère social (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation), à condition qu'ils représentent 20% de la surface de plancher totale.
- Dans le secteur Uaa, la restauration des bâtiments existants n'est autorisée que dans les volumes existants.
- Dans le secteur Uaj, les abris de jardin sont limités à 5 m² de surface de plancher. L'implantation d'un seul abri est autorisée par jardin.

ARTICLE Ua 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

ARTICLE Ua 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES ET EAUX VANNES

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

b) EAUX DE PISCINES

- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

c) EAUX PLUVIALES

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer, conformément au Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales (cf. document 6 du PLU, Annexes générales).

3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc... doivent être réalisés en souterrains sur les propriétés privées.
En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ou enterrées.

ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- soit en prenant comme alignement le nu des façades existantes.

2. Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas :

- de reconstructions sur emprises préexistantes ;
- d'une amélioration de l'organisation générale de l'ilot et de l'aspect du site urbain ;
- des bâtiments et ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent s'implanter soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, soit en ordre discontinu avec obligation de jouxter l'une des limites séparatives.
2. La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
3. Les piscines seront implantées à un minimum de 1 mètre des limites séparatives.
4. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Uaj, l'emprise au sol des constructions ne devra pas être supérieure à 50% de la surface totale du jardin.

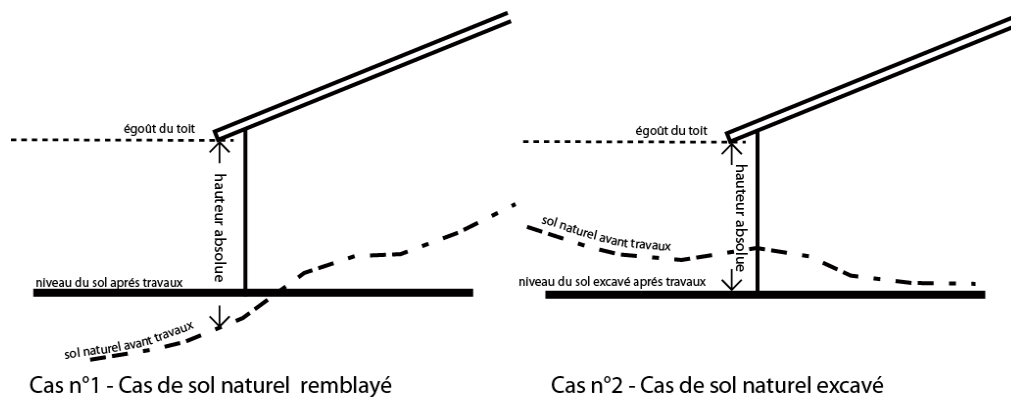
ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

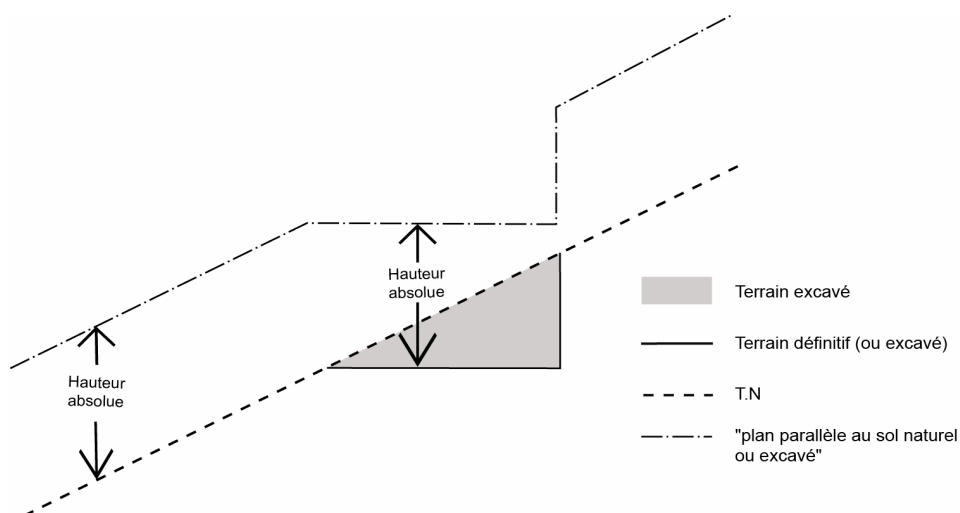
1. CONDITIONS DE MESURE

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

Conditions de mesure : hauteur absolue

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





2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur absolue ne doit pas être supérieure à 10 mètres.
- Ne sont pas soumises à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Des modulations sont admises pour la reconstruction des bâtiments sinistrés.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,20 mètres sur la limite par rapport au terrain le plus bas.
- Dans le secteur Uaj, la hauteur maximale autorisée ne doit pas être supérieure à 2,50 mètres.
- Pour les abris de jardin, la hauteur maximale autorisée ne doit pas être supérieure à 2,50 mètres.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. DISPOSITIONS GENERALES

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

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) COUVERTURES

TOITURES

- Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%. La pente doit être identique à celle des toitures avoisinantes. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.
- Les toitures à plus de deux rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation de bâtiments isolés, à l'angle de deux rues ou dans le cas de volumes importants ou d'articulation avec un bâtiment existant.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les plaques sous toiture non recouvertes sont interdites.
- Sont autorisées les terrasses incluses dans une dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade, et 2 mètres par rapport au faîtage.

DEBORDS DE LA COUVERTURE

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

b) FAÇADES

OUVERTURES

- Exception faite des locaux à usage de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, la hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur et se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes.
- Exception faite des locaux à usage de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, la proportion de vide sur le plein doit toujours être inférieure à 30%.
- Les portes recensées dans le rapport de présentation devront être préservées.
- Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou pleins, sans écharpe.
- Les portes de garage seront pleines. Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.

BALCONS

- Les balcons sont interdits.

REVETEMENTS

- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou non enduits sont interdits.
- Les bardages et habillages en bois et verre sont interdits.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doivent respecter la palette de couleur déposée en mairie.

ENDUITS

- Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux.
- Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.

COULEURS

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

c) CLOTURES

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.
- Seuls les murs pleins ou les grillages doublés de haies vives de chaque côté sont autorisés.
- Les murs pleins seront enduits sauf s'ils sont en pierre.
- Les murs anciens en pierres de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux...).
- Les murs pleins situés au dessus des murs de soutènement sont interdits.

d) ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.
- Seules les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol sont autorisées.

e) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR

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

f) ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

Sur les versants aménagés en terrasses, l'orientation des constructions se fera parallèlement aux restanques. Les talus de remblais sont interdits.

ARTICLE Ua 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
2. Pour les logements : Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Il est exigé une place et demie de stationnement par logement.
3. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du village, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
 - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
 - soit à justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de sa construction ;

- soit à justifier, pour les places que le pétitionnaire ne peut réaliser lui-même, 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 ;
- 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, comme défini ci-avant, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- En l'absence de possibilité de réalisation des conditions exposées ci-dessus, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune de Seillons Source d'Argens une participation pour non-réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

ARTICLE Ua 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
3. Dans le secteur Uaa, les espaces indiqués comme *terrains cultivés à protéger*, qui sont reportés aux documents graphiques, devront être protégés : il ne pourra y être réalisée aucune construction à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.

ARTICLE Ua 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE Ua 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ua 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cet article n'est pas réglementé.

ZONE *Ub*

Extrait du rapport de présentation :

Caractère de la zone

« La zone « *Ub* » représente la délimitation de l'extension du village. Elle est densément construite.

Cette zone « *Ub* » a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. ».

La zone *Ub* comprend trois secteurs :

- ✓ Le secteur *Uba* ;
- ✓ Le secteur *Ubb*, dans lequel l'assainissement est non collectif. ;
- ✓ Le secteur *Ubc*, dans lequel l'assainissement est non collectif.

ZONE Ub

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

1. Rappels :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. annexe n°5).
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.
- A l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (cf. Annexes Générales, document n°6 du PLU).

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage artisanal et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone Ub.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Pour tout projet d'au moins 10 logements : au moins 20% des logements devront être à caractère social, (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation), à condition qu'ils représentent 20% de la surface de plancher totale.
- La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 60 m² par logement.
- **Le patrimoine communal identifié dans le rapport de présentation et identifié sur les documents de zonage est destiné à être protégé et restauré** dans les règles de l'art. Toute intervention sur ces bâtiments doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

- **Dans le secteur Ubb**, l'agrandissement des constructions existantes à destination d'habitation, à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher, et sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 200m². Cette autorisation d'agrandissement n'est pas renouvelable.
- **Dans le secteur Ubc**, l'agrandissement des constructions existantes à destination d'habitation, à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher, et sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 200m². Cette autorisation d'agrandissement n'est pas renouvelable.

ARTICLE Ub 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

ARTICLE Ub 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES ET EAUX VANNES

- **Dans la zone Ub et le secteur Uba**, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- **Dans les secteurs Ubb et Ubc**, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés, pluvial et canaux d'arrosage est interdite.

d) EAUX DE PISCINES

- Le rejet des eaux de lavage des filtres sont interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

e) EAUX PLUVIALES

- L'ensemble des constructions et aménagements devront disposer de systèmes de traitement des eaux pluviales. Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales devront respecter les dispositions du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales (cf. document 6 du PLU, Annexes générales).
- Rappel :
 - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
 - Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
 - L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer, conformément au Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales (cf. document 6 du PLU, Annexes générales).

3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc... doivent être réalisés en souterrains sur les propriétés privées.
En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.
- Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ou enterrées.

ARTICLE Ub 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 560 ;
- 15 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 70 et 270;
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plateforme existante ou projetée doit être respectée.

2. Une implantation différente peut être admise :

- vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
- dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;
- à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois sont autorisées :
 - Les annexes en limites séparatives.
 - La construction des piscines couvertes ou non respectant un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, coursives, loggias ...).

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 terrasses de plein pied découvertes ne sont pas de l'emprise au sol.

- En zone Ub, l'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.
- En secteur Uba, l'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 15 % de la surface du terrain.
- En secteur Ubb, l'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 10 % de la surface du terrain.
- En secteur Ubc, l'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 10 % de la surface du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines, ni pour les garages.

Pour les constructions existantes dépassant les pourcentages fixés ci-avant, une extension de 30 % de l'emprise est autorisée.

L'emprise maximale des nouvelles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

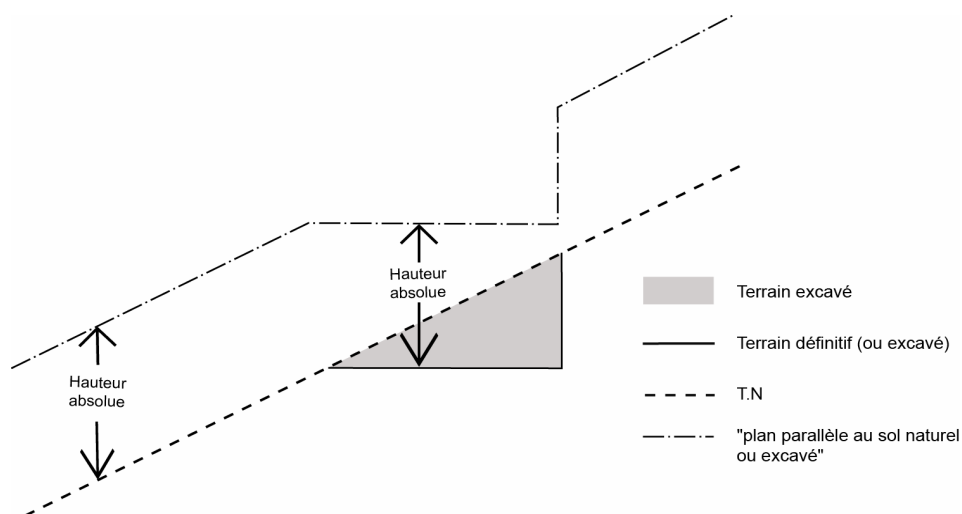
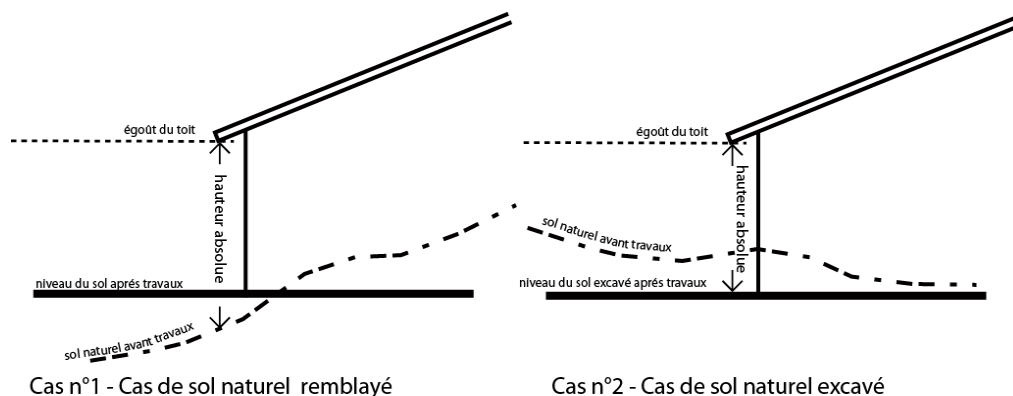
ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

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

Conditions de mesure : hauteur absolue

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



2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres ; pour les constructions en limite séparative, la hauteur ne peut dépasser 3,20 mètres par rapport au terrain le plus bas.
- Ne sont pas soumises à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. DISPOSITIONS GENERALES

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

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) FAÇADES

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

b) CLOTURES AUTORISEES

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre, et elles pourront être doublées de haie vive.
- Les grillages seront doublés de haies vives de chaque côté.
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits.
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre.
- Les murs anciens en pierres de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux...).
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

c) PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET CAPTEURS SOLAIRES

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public et ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

d) ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.
- Seules les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol sont autorisées.

e) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR

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

e) ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

Sur les versants aménagés en terrasses, l'orientation des constructions se fera parallèlement aux restanques. Les talus de remblais sont interdits.

ARTICLE Ub 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
2. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
3. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du village, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
 - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
 - soit à justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de sa construction ;
 - soit à justifier, pour les places que le pétitionnaire ne peut réaliser lui-même, 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 ;
 - 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, comme défini ci-avant, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
 - en l'absence de possibilité de réalisation des conditions exposées ci-dessus, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune de Seillons Source d'Argens une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

ARTICLE Ub 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
2. Les espaces libres de toutes constructions, non imperméabilisés, et les plantations doivent représenter au moins 50% du terrain. Cette disposition s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions. Les aires de jeux et de loisirs peuvent faire partie de ces espaces libres.
3. Dans les lotissements issus de divisions ou de permis d'aménager les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, et de plantations doivent représenter 10% de la surface totale des terrains constitutifs du lotissement (cf. illustration en annexe n°7 du présent document).
4. Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
5. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

6. Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

ARTICLE Ub 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE Ub 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ub 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.

ZONE *Uc*

Extrait du rapport de présentation :

Caractère de la zone

« La zone « *Uc* » représente la délimitation d'une zone résidentielle à densité modérée.

Cette zone « *Uc* » a uniquement vocation à accueillir les constructions à destination d'habitation. »

ZONE Uc

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.

ARTICLE Uc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uc1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

1. Rappels :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. annexe n°5).
2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci après :
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.
 - La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 60 m² par logement.
 - **Le patrimoine communal identifié dans le rapport de présentation et identifié sur les documents de zonage est destiné à être protégé et restauré** dans les règles de l'art. Toute intervention sur ces bâtiments doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE Uc 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

ARTICLE Uc 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES ET EAUX VANNES

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés, pluvial et canaux est interdite.

b) EAUX DE PISCINES

- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

c) EAUX PLUVIALES

- L'ensemble des constructions et aménagements devront disposer de systèmes de traitement des eaux pluviales. Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales devront respecter les dispositions du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales (cf. document 6 du PLU, Annexes générales).
- Rappel :
 - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
 - Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
 - L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer, conformément au Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales (cf. document 6 du PLU, Annexes générales).

3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc... doivent être réalisés en souterrains sur les propriétés privées.
En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ou enterrées.

ARTICLE Uc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de
 - 35 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 560 ;
 - 15 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 70 et 270 ;
 - 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;
 - pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plateforme existante ou projetée doit être respectée.
2. Une implantation différente peut être admise :
 - Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres des limites séparatives.
2. Les piscines, couvertes ou non, doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
3. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, coursives, loggias ...).

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 terrasses de plein pied découvertes ne sont pas de l'emprise au sol.

En zone Uc, l'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 15 % de la surface du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines, ni pour les garages.

Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 30 % de l'emprise est autorisée.

L'emprise maximale des nouvelles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

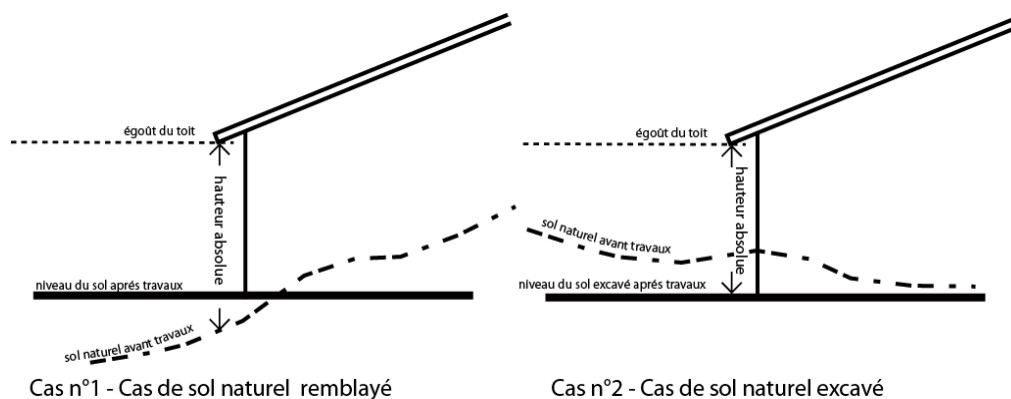
ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

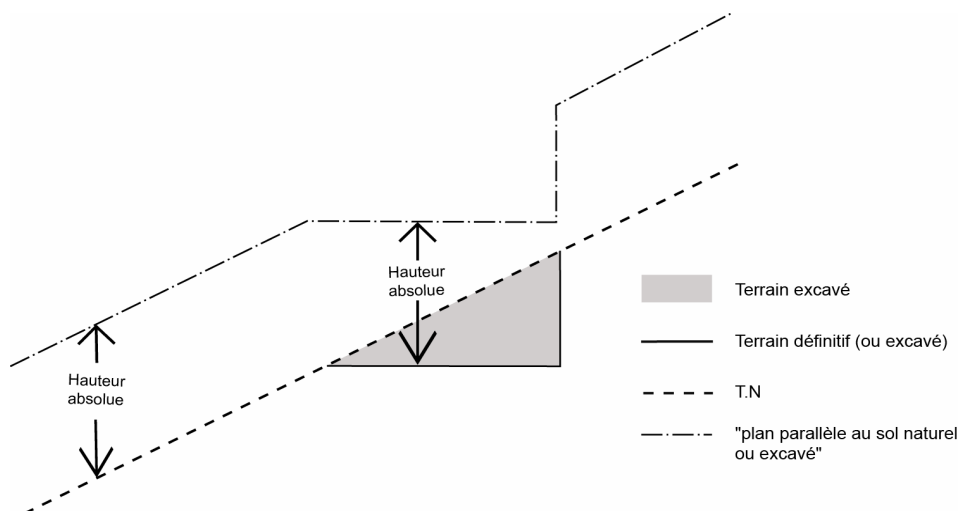
1. CONDITIONS DE MESURE

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

Conditions de mesure : hauteur absolue

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





2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,20 mètres sur la limite par rapport au terrain le plus bas.

ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. DISPOSITIONS GENERALES

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

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) CLOTURES

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre sèche, et elles seront doublées de haie vive.
- Les grillages seront doublés de haies vives de chaque côté.
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

b) PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET CAPTEURS SOLAIRES

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture.

- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public et ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

c) ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.
- Seules les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol sont autorisées.

d) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR

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

ARTICLE Uc 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
2. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
3. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
 - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
 - soit à verser une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

ARTICLE Uc 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. les espaces verts doivent couvrir au moins 60% de la superficie du terrain.
2. Dans les lotissements issus de divisions ou de permis d'aménager les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, et de plantations doivent représenter 10% de la surface totale des terrains constitutifs du lotissement (cf. illustration en annexe n°7 du présent document).
3. Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
4. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
5. Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

ARTICLE Uc 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE Uc 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas règlementé.

ARTICLE Uc 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

ZONES **AU**

ZONE **AUa**

Extrait du rapport de présentation :

Caractère de la zone

« La zone « AUa » représente le quartier des Aires.

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « stricte » dans la mesure où cette zone est dans l'incapacité d'accueillir une opération de « greffe urbaine villageoise » et la densification urbaine envisagée (prévues aux orientations du PADD) au regard des capacités épuratoires de la station d'épuration communale.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'un dispositif d'assainissement collectif et d'un projet d'aménagement d'ensemble lors d'une modification ou une révision du Plan Local d'urbanisme.

Cette zone « AUa » aura principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, de commerces, et des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

ZONE AUa

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations non mentionnées à l'article AUa 2 sont interdites.

ARTICLE AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUa1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des bâtiments existant légalement, à usage d'habitation, disposant d'une surface de plancher d'au moins 50m², à conditions que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher et que la surface finale, extension comprise, ne dépasse 250m².
- La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 60 m² par bâtiment existant.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (*cf. annexe n°5*).
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.
- La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 80 m² par logement.
- Les équipements publics.

ARTICLE AUa 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUa 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être en retrait des voies et emprises publiques.

ARTICLE AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être en retrait des voies et emprises publiques.

ARTICLE AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUa 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUa 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUa 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE AUa 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUa 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cet article n'est pas réglementé.

ZONE **AUb**

Extrait du rapport de présentation :

Caractère de la zone

« La zone « AUb » représente le quartier du Haut Gascon.

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « stricte » dans la mesure où cette zone est dans l'incapacité d'accueillir une opération d'ensemble, et la densification urbaine envisagée au regard des capacités épuratoires de la station d'épuration communale.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'un dispositif d'assainissement collectif et d'un projet d'aménagement d'ensemble lors d'une modification ou une révision du Plan Local d'urbanisme.

Cette zone « AUb » aura principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, de commerces et des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

ZONE AUb

ARTICLE AUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations non mentionnées à l'article AUb 2 sont interdites.

ARTICLE AUb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUb1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des bâtiments existant légalement, à usage d'habitation, disposant d'une surface de plancher d'au moins 50m², à conditions que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher et que la surface finale, extension comprise, ne dépasse 250m².
- La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 60 m² par bâtiment existant.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (*cf. annexe n°5*).
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.
- La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 80 m² par logement.
- A l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (*cf. Annexes Générales, document n°6 du PLU*).
- Les équipements publics.

ARTICLE AUb 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUb 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUb 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être en retrait des voies et emprises publiques.

ARTICLE AUb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être en retrait des voies et emprises publiques.

ARTICLE AUb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUb 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUb 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUb 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUb 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUb 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUb 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE AUb 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AUb 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cet article n'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES **A**

Extrait du rapport de présentation :

Caractère de la zone

« La zone « A » représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone « A », seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Certains bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, identifiés aux documents graphiques, pourront faire l'objet d'un changement de destination.

La zone A comporte cinq secteurs :

- ✓ Le secteur Ap, secteur protégé pour raisons paysagères ;
- ✓ Le secteur Ai, secteurs soumis au risque inondation ;
- ✓ Le secteur Api combine les caractéristiques des secteurs Ap et Ai ;
- ✓ Le secteur Aco , secteur ayant été identifié comme ayant un intérêt écologique majeur. Son rôle de corridor biologique permet le maintien des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire communal et en relation avec les communes voisines.
- ✓ Le secteur Aico combine les caractéristiques des secteurs Ai et Aco.

ZONE A

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.
- L'extraction de terre végétale, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits.
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés à un usage agricole sont interdits.
- Toutes constructions nouvelles sont interdites en secteurs Ai, Api, Aico, à l'exception de celles autorisée, sous conditions, à l'article A2, alinéa 8.
- Les affouillements, exhaussements de sol et remblais sont interdits en secteurs Ai, Api, Aico.
- **Toutes constructions et installations nouvelles sont interdites en secteur Ap** afin de protéger le paysage agricole de qualité hors celles visées à l'article A2 – 4.

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

Dispositions générales :

A l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (*cf. Annexes Générales, document n°6 du PLU*).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (*cf. annexe n°5 du règlement*).

Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 30 mètres, vis-à-vis des hauts de berge des cours d'eau ou des axes de talweg pour les vallons secs, est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toute intervention sur le patrimoine communal identifié, au titre de l'article L123-1-5, al.7 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir.

Ces éléments sont répertoriés en annexe du présent règlement (cf annexe), dans le rapport de présentation (cf Document n°1 du PLU : Rapport de présentation), et identifiés aux documents de zonages (cf Documents n°5 du PLU : Documents graphiques).

Dispositions particulières :

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. En zone A et Aco : sont autorisés à condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions : (voir critères annexe n°8 du règlement)

- 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 bâtiments qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc...), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 300 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 ne pas être appliqué 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 (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, ...) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

2. En zone A et Aco : peuvent être autorisés les aménagements suivants, pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :

- l'aménagement de bâtiments existants de caractère, en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation ;
- 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 n'excède pas 150 m² de Surface de Plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée ;
- l'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

3. En zone A et Aco : à condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole, sont autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés ;
- Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

4. En zone A et Aco : à condition qu'ils soient directement nécessaires aux 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.

5. En zone A et Aco : à condition qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et conformément à l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme :

- les bâtiments désignés en annexe n°3 au présent règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination (à usage d'habitation ou dans un but de développement de l'agritourisme) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- Le projet de changement de destination pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières, par référence à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

6. En zone A et Aco : sont autorisés :

- Les équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation en zone agricole sans porter atteinte au caractère de la zone.
- Les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire. L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est admise, conformément aux dispositions de l'article L1 11-3 du code de l'Urbanisme, et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque.
- les affouillements et exhaussements du sol à la double condition : 1°) d'être nécessaires à l'exploitation agricole, 2°) que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 2 mètres.
- Les piscines, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction d'habitation sur la même unité foncière.

7. Dans les secteurs Ap : sont autorisés :

- Les bâtiments techniques liés et nécessaires à l'exploitation **existante sur le secteur** selon les critères définis en annexe (siège d'exploitation localisé en secteur Ap).
- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation, directement nécessaires à une exploitation agricole, à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher et que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 300 m².

- Les piscines, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction d'habitation sur la même unité foncière.
- les affouillements et exhaussements du sol à la double condition : 1°) d'être nécessaires à l'exploitation agricole, 2°) que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 2 mètres.

8. Dans les secteurs Api, Ai et Aico : sont autorisés :

- L'extension des bâtiments techniques liés et nécessaires à l'exploitation existante sur le secteur selon les critères définis en annexe (siège d'exploitation localisé en secteur Ai) ;
- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation, directement nécessaires à une exploitation agricole, à condition que ces travaux soient nécessaires à la mise en sécurité des occupants.
- Les piscines, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction d'habitation sur la même unité foncière.
- Le projet de changement de destination, de construction ou d'aménagement pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières, par référence à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées au risque d'inondation ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur à l'exception des parcelles situées dans les périmètres de protection rapprochés des ressources en eau potable.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

2. ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

b) EAUX DE PISCINES

- Le rejet des eaux de lavage des filtres sont interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

c) EAUX PLUVIALES

- L'ensemble des constructions et aménagements devront disposer de systèmes de traitement des eaux pluviales. Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales devront respecter les dispositions du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales (cf. document 6 du PLU, Annexes générales).
- Rappel :
 - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
 - Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
 - L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer, conformément au Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales (cf. document 6 du PLU, Annexes générales).

3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION

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.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale :
 - 35 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 560 ;
 - 15 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 70 et 270;
 - 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
 - pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plateforme existante ou projetée doit être respectée.
2. Les clôtures doivent respecter un recul de 5 mètres pour les portails, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
3. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois sont autorisées :
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
 - La construction des piscines couvertes ou non doit respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
 - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

L'implantation des constructions se fera en extension ou au minimum à 4 mètres des bâtiments techniques existants.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

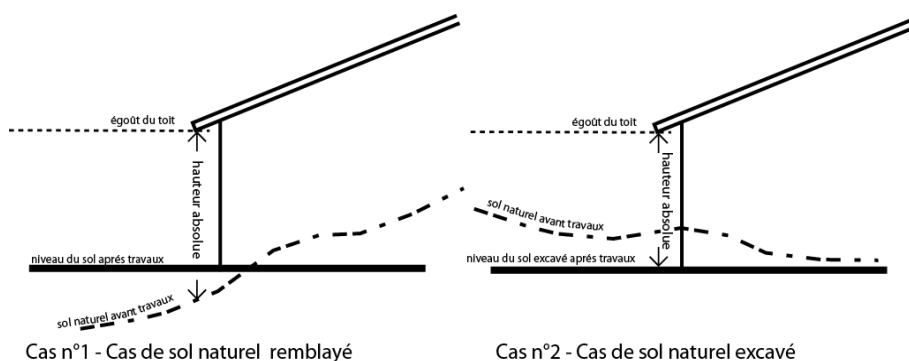
ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

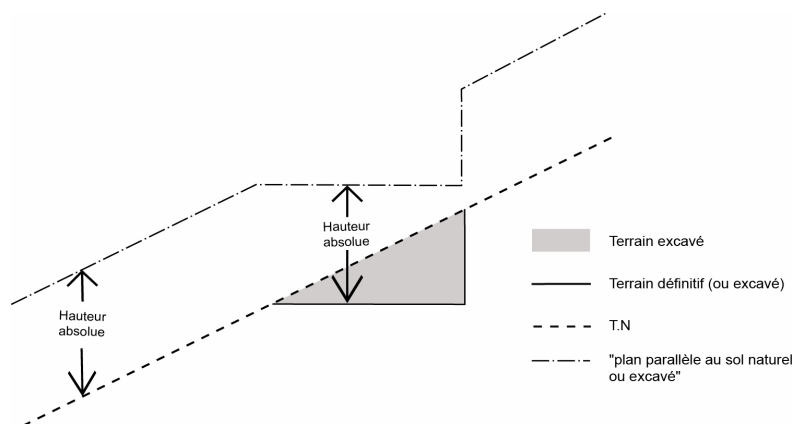
1. CONDITIONS DE MESURE

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

Conditions de mesure : hauteur absolue

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





2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions à usage d'habitation définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres.
- Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- Ne sont pas soumis à cette règle :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
 - aux reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) CLOTURES

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre sèche, et elles seront doublées de haie vive de chaque côté.
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre sèche.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

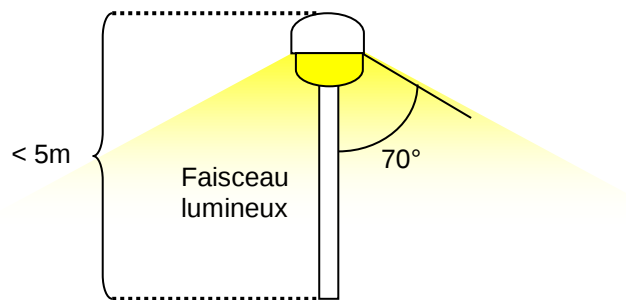
b) INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA PRODUCTION D'ELECTRICITE PHOTOVOLTAÏQUE

- Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.
- Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.
- Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

c) ECLAIRAGES PUBLICS

Les éclairages publics de la zone A, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).

La hauteur maximale des mâts d'éclairage public autorisée est de 5 mètres.



ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans les secteurs Aco et Aico, les haies et alignements d'arbres existants doivent être conservés, sauf impossibilité technique démontrée.

Tout linéaire d'arbre supprimé devra être replanté et cette plantation ne devra pas être mono spécifique ; les essences à planter, d'origine locale, devront strictement être adaptées au milieu.

ARTICLE A 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE A 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cet article n'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONES *N*

ZONE **N**

Extrait du rapport de présentation :

Caractère de la zone

« La zone « N » représente la délimitation des zones naturelles à protéger notamment en raison du caractère des espaces naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétiques, historiques ou écologiques, ou encore de l'existence d'une exploitation forestière.

Aucune construction nouvelle à usage d'habitation n'est autorisée. Seules les extensions des habitations existantes sont autorisées.

Cette zone « N » peut, exceptionnellement, accueillir des installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Cette zone « N » comprend six secteurs :

- ✓ un secteur NL correspondant à une vocation d'ouverture au public ;
- ✓ un secteur Ne correspondant à une zone d'implantation d'éoliennes ;
- ✓ un secteur Ns correspondant à une vocation de sport et loisirs ;
- ✓ un secteur Ni, soumis au risque inondation ;
- ✓ un secteur Nco , secteur ayant été identifié comme ayant un intérêt écologique majeur. Son rôle de corridor biologique permet le maintien des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire communal et en relation avec les communes voisines.
- ✓ Le secteur Nico combine les caractéristiques des secteurs Ni et Nco.

ZONE N

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de matériaux.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- L'extraction de terre.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les affouillements, exhaussements de sol et remblais sont interdits en secteurs indicés « i ».

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol est strictement interdite dans les secteurs Ni et Nco.

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

Rappels :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (*cf. annexe n°5 du règlement*).
- A l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (*cf. Annexes Générales, document n°6 du PLU*)

1. Pour l'ensemble de la zone N :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes, à l'exclusion de tout changement de destination.
- Sous réserve de la présence effective d'un siège d'exploitation, les bâtiments ou installations liées et nécessaires au maintien et au développement des activités agro-sylvo-pastorales (constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière);

- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 30 mètres, vis-à-vis des hauts de berge des cours d'eau ou des axes de talweg pour les vallons secs, est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient directement liés et nécessaires au besoin de l'exploitation telle que définie en annexe ou à la vocation autorisée par le règlement de zone;
- Les constructions liées aux équipements sportifs déjà présents sur la zone (**constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**);
- les installations classées relatives aux équipements publics d'élimination des déchets (**constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**) ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (conformément à l'article L.111-3 alinéa 2 du code de l'urbanisme). Ce bâtiment est identifié sur les plans de zonage et répertorié en annexe 4 du présent règlement.
- Toute intervention sur le patrimoine communal identifié, au titre de l'article L123-1-5, al.7 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir.
Ces éléments sont répertoriés en annexe du présent règlement (cf. annexe), dans le rapport de présentation (cf. Document n°1 du PLU : Rapport de présentation), et identifiés aux documents de zonages (cf. Documents n°5 du PLU : Documents graphiques).

2. Pour le secteur NL ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux de réhabilitation des constructions existantes pour une destination d'ouverture au public, à conditions de prendre en compte et de préserver les espèces identifiées au rapport de présentation ainsi que leurs gîtes et abris potentiels;
- Les équipements légers et infrastructures rendus nécessaires par la fonction d'ouverture au public, dans le cadre de la vocation de la zone, à la condition de ne pas porter atteinte à l'intérêt du site ; la réalisation de ces équipements devra prendre en compte et préserver les espèces identifiées au rapport de présentation ainsi que leurs gîtes et abris potentiels;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient directement liés et nécessaires à la vocation d'ouverture au public.
- Le projet de changement de destination, de construction ou d'aménagement pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières, par référence à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

3. Pour le secteur Ns ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions liées aux équipements sportifs déjà présents sur la zone;
- Les affouillements et exhaussements du sol.

4. Pour le secteur Ne ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement de la zone ;

- Les éoliennes et les ouvrages et constructions qui y sont liées (câbles, postes électriques...) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Sur l'ensemble de la zone N et ses secteurs :

Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics. Les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée. De même les articles 5 et 9 ne s'appliquent pas pour les ouvrages de distribution électrique.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès privés directs sur la RD 560 sont interdits.
- Dans le secteur Ne, à l'exception des éoliennes et des constructions qui leur sont liées, aucune opération ne peut avoir pour accès les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des nouvelles voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En cas d'impossibilité technique et avérée de raccordement au réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires, à l'exception des parcelles situées dans les périmètres de protection rapprochés des ressources en eau potable.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

2. ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES

- L'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

b) EAUX DE PISCINES

- Le rejet des eaux de lavage des filtres sont interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

c) EAUX PLUVIALES

- L'ensemble des constructions et aménagements devront disposer de systèmes de traitement des eaux pluviales. Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales devront respecter les dispositions du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales (cf. document 6 du PLU, Annexes générales).
- Rappel :
 - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
 - Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
 - L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer, conformément au Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales (cf. document 6 du PLU, Annexes générales).

3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article N1, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone sont interdits.
Néanmoins, les réseaux électriques liés au parc éolien (éoliennes et constructions et installations qui y sont liées) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient enterrés.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

1. Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale :
 - 35 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 560 ;
 - 15 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 70 et 270 ;
 - 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;
 - 5 mètres de l'emprise des chemins ruraux et des chemins d'exploitation ;
 - pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plateforme existante ou projetée doit être respectée.
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Dans le secteur Ne, ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes électriques qui devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites des routes départementales et des autres voies publiques.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les éoliennes qui devront être édifiées à une distance minimale des limites des routes départementales égale à la hauteur de l'éolienne, comptée horizontalement de tout point de celle-ci.
4. Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois sont autorisées :
 - La construction des piscines couvertes ou non doit respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
 - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur Ne, pour l'implantation des éoliennes et des constructions et ouvrages liées à leur fonctionnement.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des constructions existantes.
- Les annexes doivent, sauf impératif ou impossibilité d'ordre technique, être implantées en contiguïté, ou dans le périmètre immédiat des bâtiments principaux, en respectant alors une distance minimale de 4 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur Ne.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

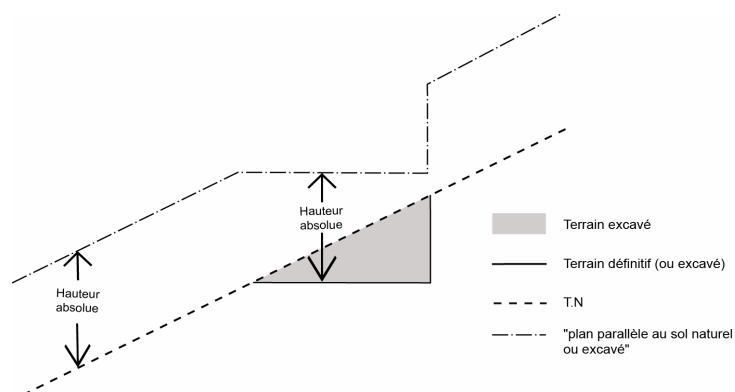
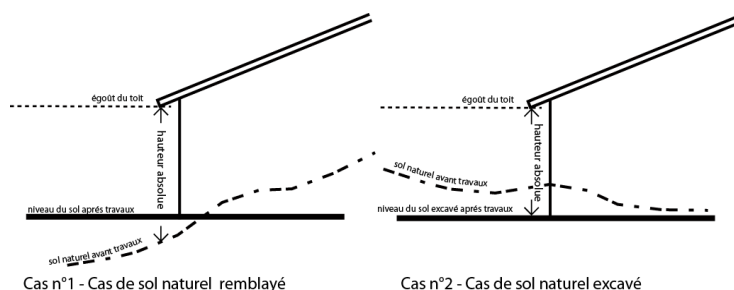
ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

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

Conditions de mesure : hauteur absolue

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



2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs ;
- Dans le secteur Ne, ne sont pas soumises à cette règle, les éoliennes.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

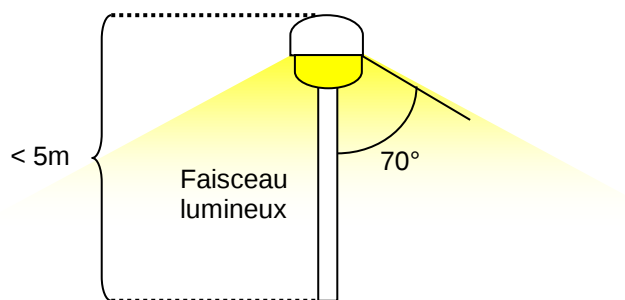
a) CLOTURES

Seules les clôtures grillagées, éventuellement sur soubassement, sont autorisées.

b) ECLAIRAGES PUBLICS

Les éclairages publics de la zone N, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).

La hauteur maximale des mâts d'éclairage public autorisée est de 5 mètres.



ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
2. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
2. Au regard de l'occupation du sol considérée, et selon le niveau d'incidences paysagères, il pourra être demandé un programme de plantations ou de préservation des boisements destiné à satisfaire l'inscription du projet dans le site
3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
4. Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE N 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cet article n'est pas réglementé.

ANNEXES AU RÈGLEMENT

Annexe 1 – Patrimoine communal identifié au titre de l'article L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel et historique

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut : (...)

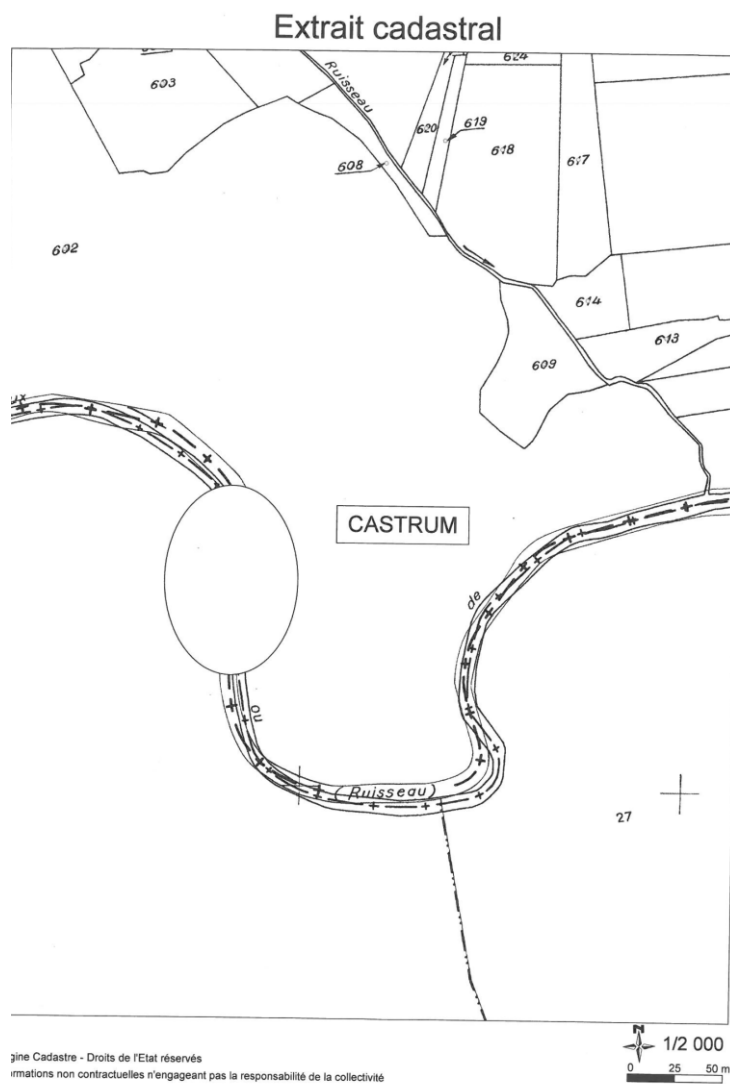
7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

(...).

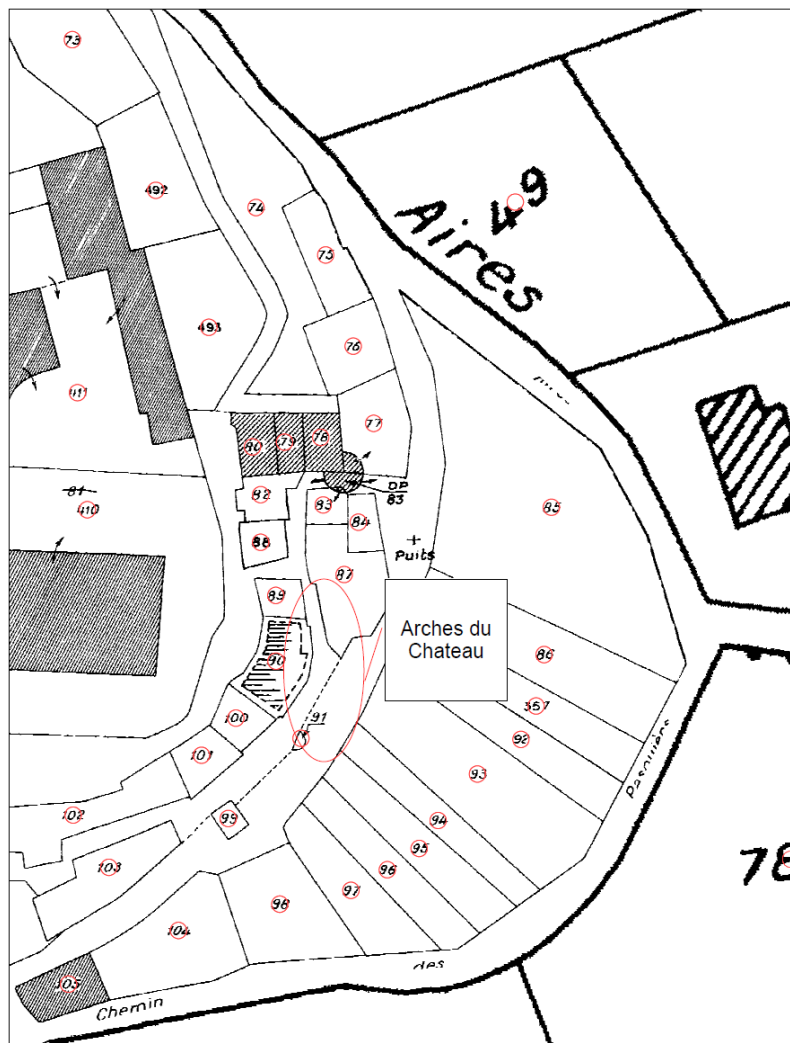
Le patrimoine villageois

Ruines du Castrum

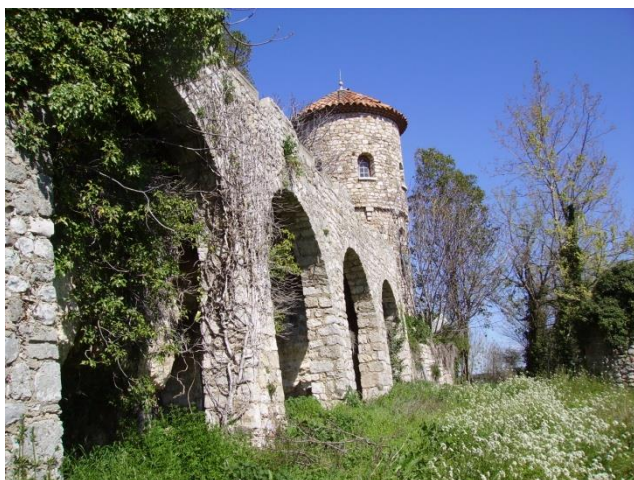


Arches du château

Extrait cadastral

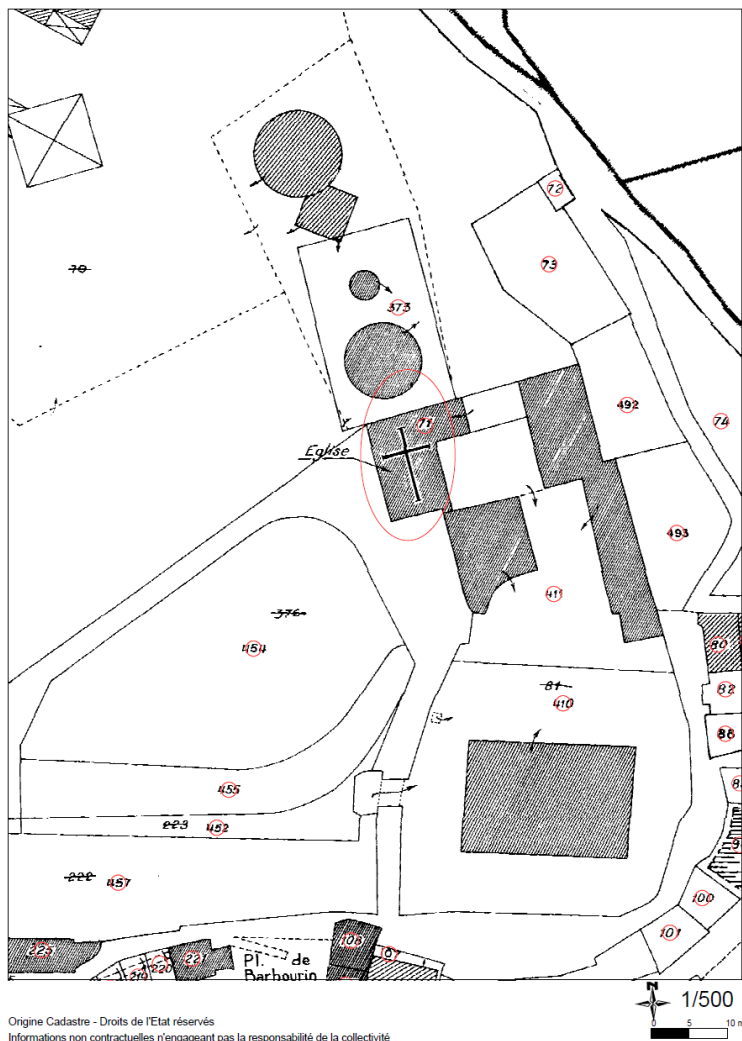


Origine Cadastre - Droits de l'Etat réservés
Informations non contractuelles n'engageant pas la responsabilité de la collectivité



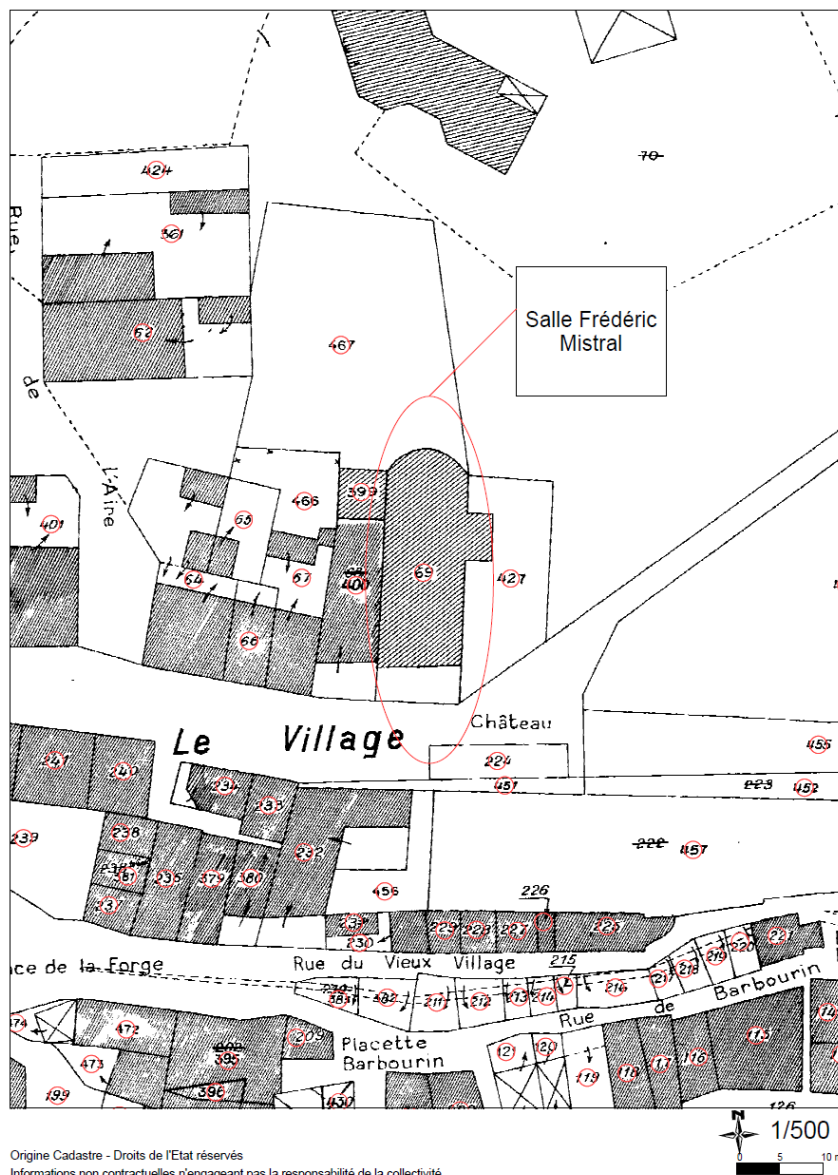
Eglise

Extrait cadastral

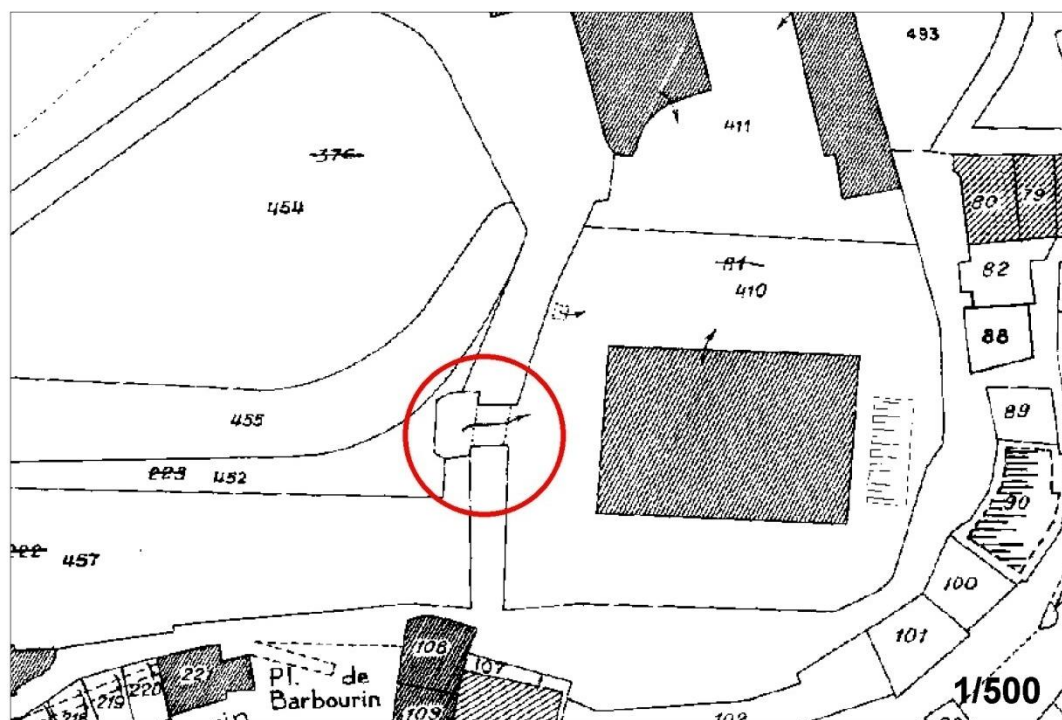


Chapelle (salle Frédéric Mistral)

Extrait cadastral



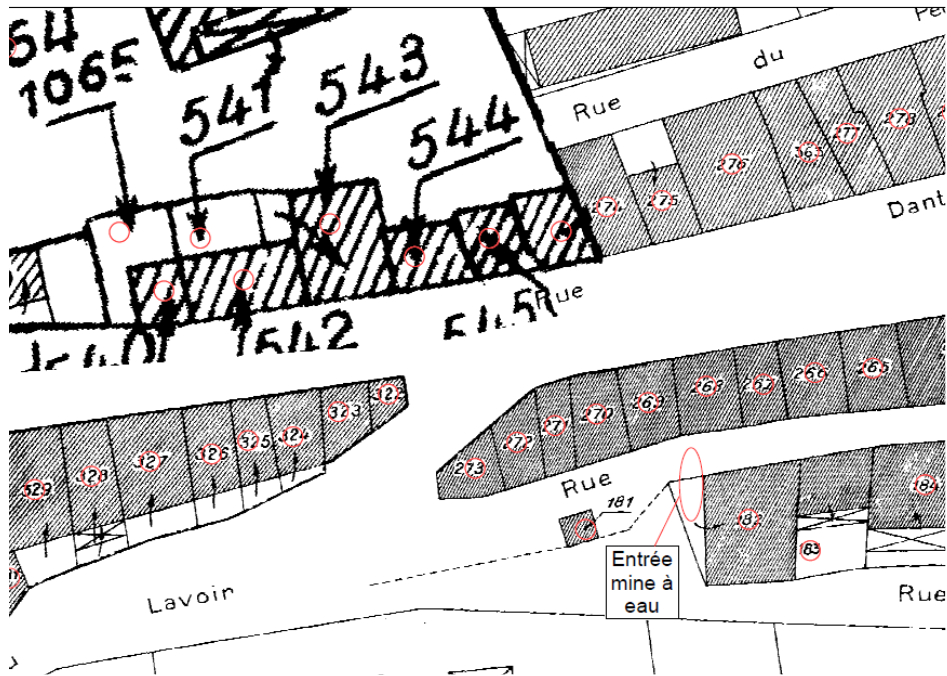
Voutes du château sous ses jardins



Le patrimoine lié à l'eau

Mine à eau

Extrait cadastral



Fontaine

Extrait cadastral

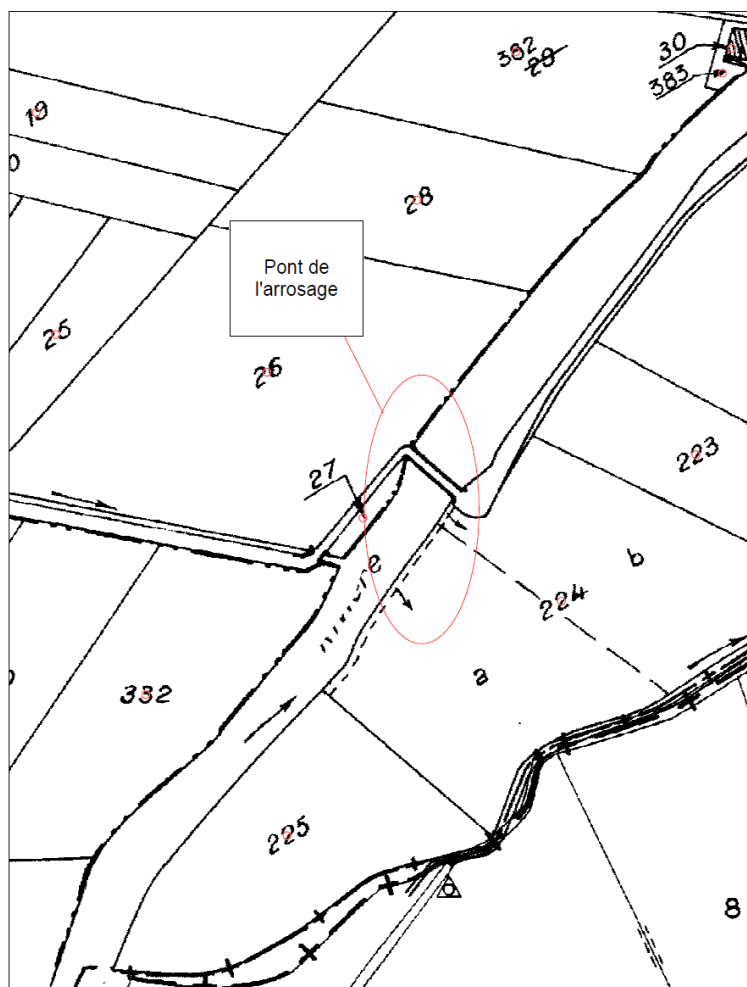


Origine Cadastre - Droits de l'Etat réservés
Informations non contractuelles n'engageant pas la responsabilité de la collectivité

1/500
0 5 10 m

Ponts des arrosants

Extrait cadastral

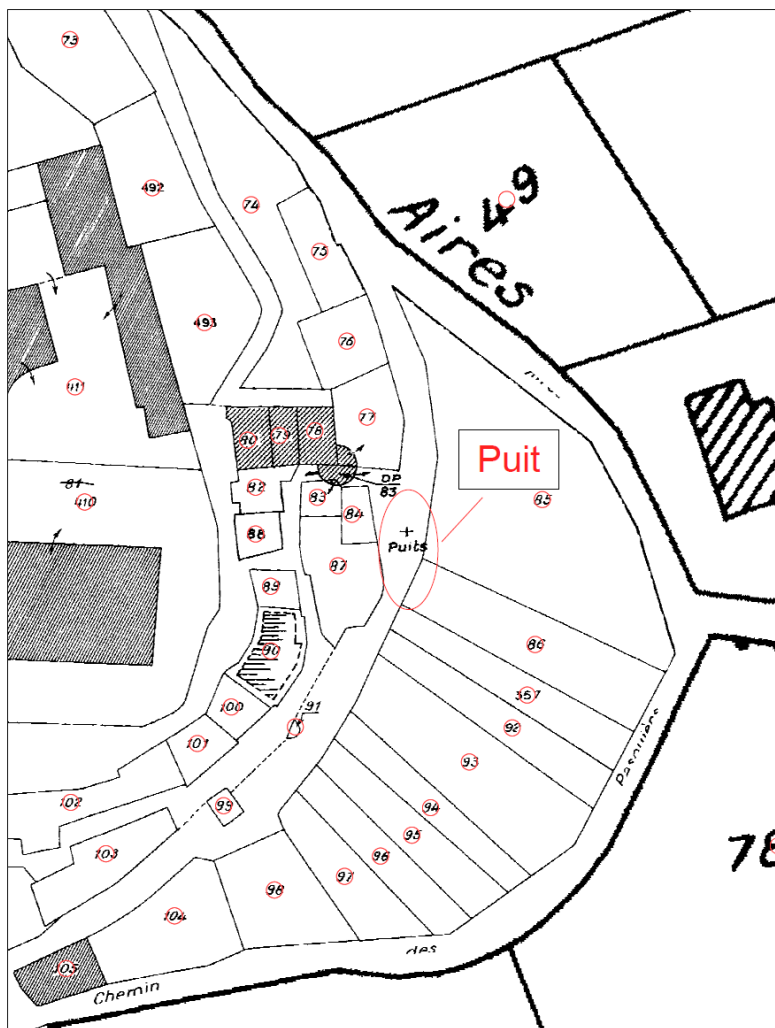


Origine Cadastre - Droits de l'Etat réservés
Informations non contractuelles n'engageant pas la responsabilité de la collectivité

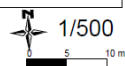


Puits

Extrait cadastral

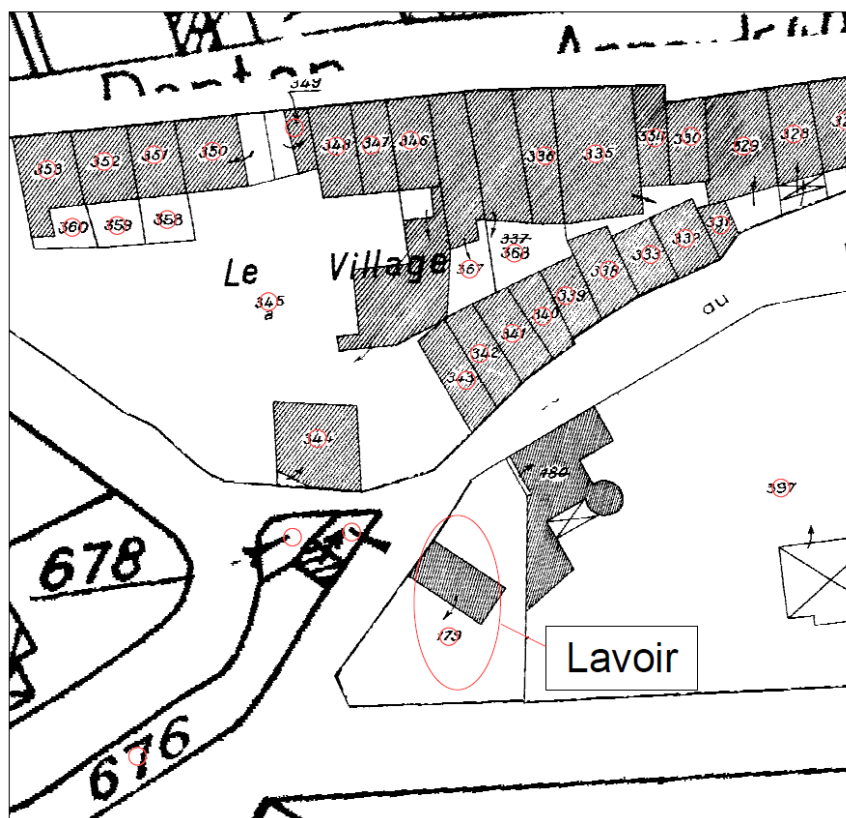


Origine Cadastre - Droits de l'Etat réservés
Informations non contractuelles n'engageant pas la responsabilité de la collectivité



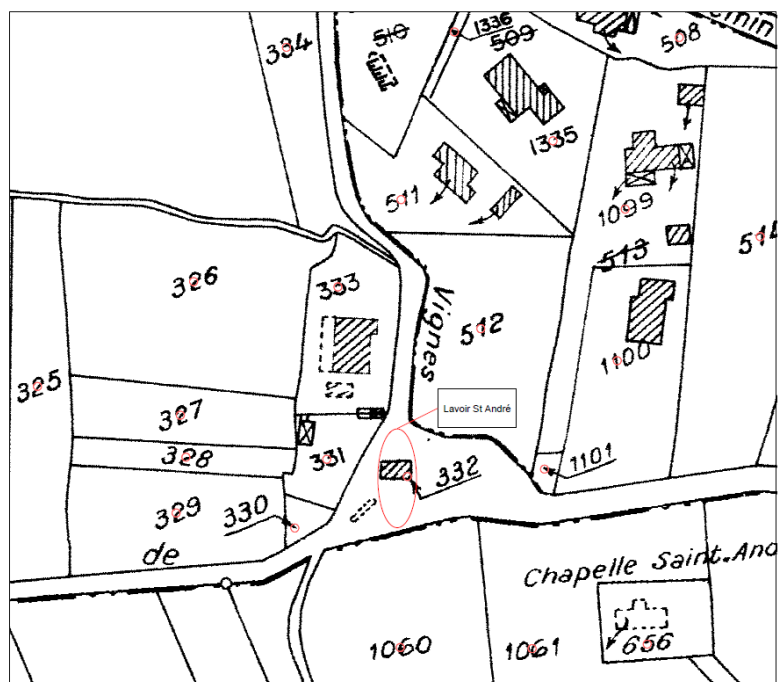
Lavoir

Extrait cadastral



Lavoir Saint André

Extrait cadastral



Annexe 2 – Patrimoine communal identifié au titre de l'article L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre écologique

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut : (...)

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

(...).

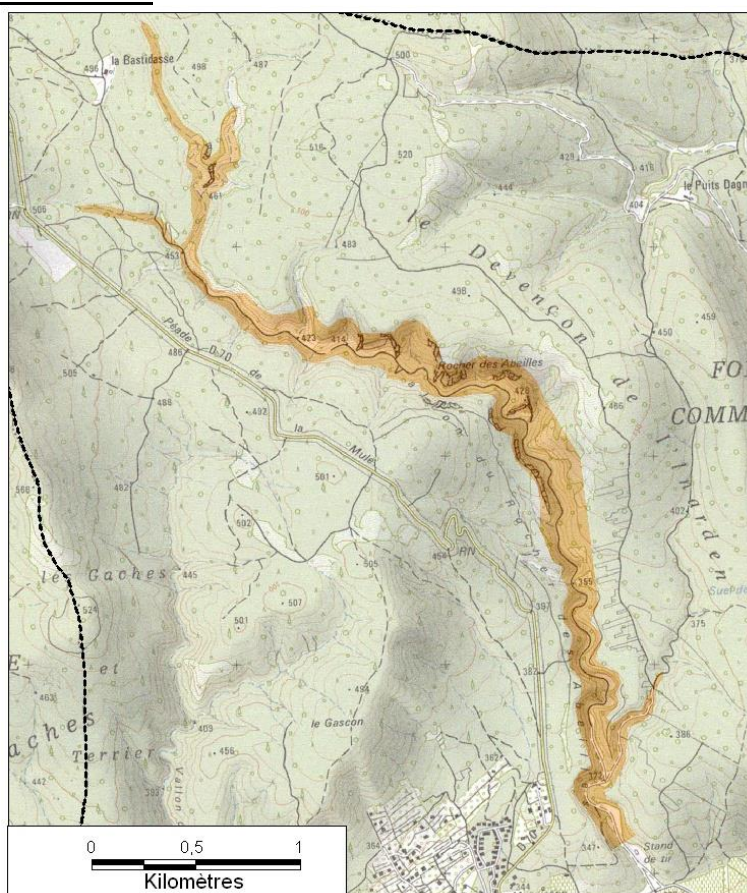
Vallon des Abeilles (localisé en zone N)

Intérêt écologique

Le Vallon des Abeilles ou Vallon du Rocher des Abeilles, vallon sec qu'emprunte une piste DFCI, présente un intérêt majeur selon le SDNE et un ancien inventaire ZNIEFF (Rocher aux Abeilles) pour sa flore, notamment le Pied d'Alouette fendu (*Delphinium fissum*) mais également de pelouses sèches à *Kengia serotina* et la présence de la Guimauve pâle (*Alcea biennis*) et de la Gagée des champs (*Gagea villosa*). Ces dernières bénéficient de protection respectivement régionale et nationale.

Par ailleurs, les falaises et vires rocheuses du site présentent probablement des gîtes pour les chauves-souris cavernicoles. Cet espace identifié par le Conseil Général est en cours d'acquisition dans le cadre d'un échange avec l'Espace Naturel Sensible des Plaines de l'Aire. En effet ce dernier est situé en zone périurbaine et ne correspond plus à la politique actuelle des Espaces Naturels Sensibles départementaux.

Localisation



Source et Marais de l'Argens (localisée en zone Nico et Api)

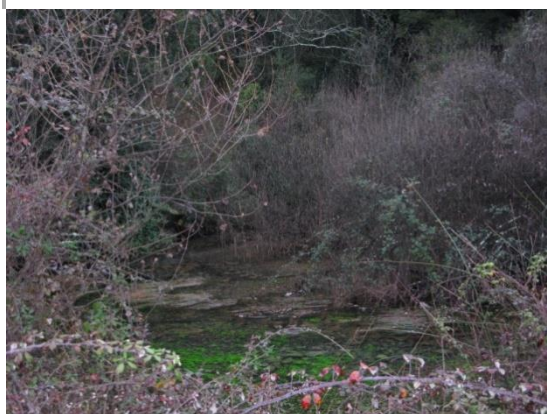
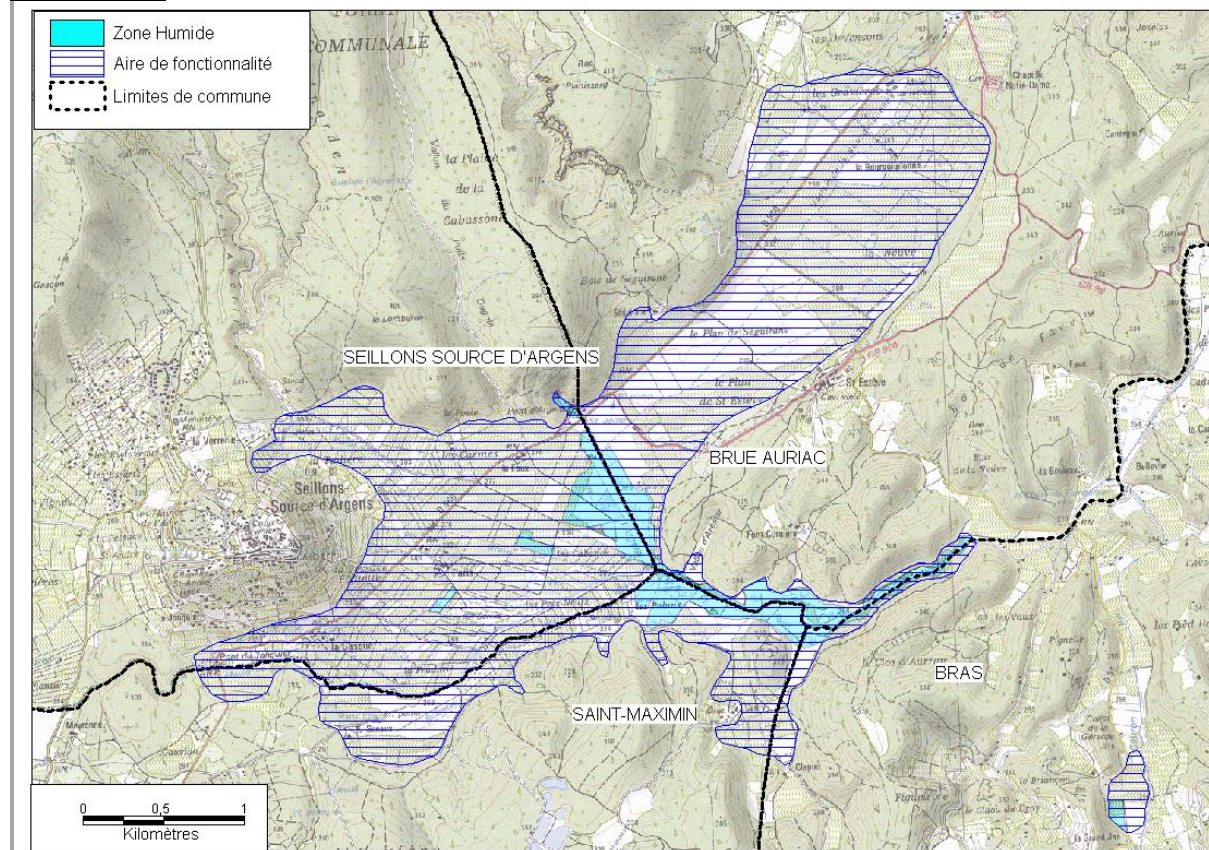
Intérêt écologique

Cette plaine marécageuse, liée aux sources de l'Argens ainsi qu'aux ruisseaux la Meyronne au sud du territoire communal et la Mère vieille (sur la commune de Bras), couvre 63 hectares sur la commune de Seillons mais son espace de fonctionnalité est bien plus étendu (740 hectares).

Elle est considérée comme une zone refuge pour de nombreuses espèces notamment d'oiseaux comme la Rousserolle effarvée, le Bouscarle de Cetti, le Râle aquatique, le Martin pêcheur ou la Gallinule poule d'eau. On y trouve également potentiellement un habitat d'intérêt communautaire, le marais calcaire à *Cladium mariscus* et espèces du Caricion davallianae.

Cette zone humide abrite des stations de Nénuphar jaune (*Nuphar lutea*) notamment en aval de la station de pompage qui contribuent à justifier de l'intérêt écologique fort de la zone selon le SDNE.

Localisation



<=Source de l'Argens – janvier 2011

INVENTAIRE ZONES HUMIDES

TRONC COMMUN

ZONE HUMIDE

Noms

Source et Marais de l'Argens

Code hydrographique
de la zone

83CGLVAR0362

Typologie
SDAGE/SAGE

07 Marais

Année de réalisation
de l'inventaire

2003

Rédacteur :

Nom
AdresseSEMAPHORES MEDIATERRE
18, rue Jacques Réattu Europarc Bât F
13009 MARSEILLEHervé GOMILA Consultant
140 rue Paradis
13 006 MARSEILLENATURALIA
Olivier PEYRE
Site AGROPARC
84 000 AVIGNON cedex 9

DELIMITATION DE LA ZONE HUMIDE

Critères de délimitation de la zone humide :

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ - Hydrologie (niveaux d'eau, crues, zones d'inondation, fluctuation de la nappe) ■ - Présence ou absence de sols hydromorphes ■ - Présence ou absence d'une végétation hydrophile ■ - Périodicité des inondations ou saturation du sol en eau | <ul style="list-style-type: none"> ■ - Occupation des terres (limite entre les espaces naturels et les milieux anthropisés) - Répartition et agencement spatial des habitats (types de milieux) ■ - Fonctionnement écologique (espace nécessaire à la biologie des espèces : connexions biologiques, relation entre écosystèmes) - Autres (préciser) |
|--|--|

Commentaires :

Marais drainé occupé en partie par des terres cultivées

Critères de délimitation de l'espace de fonctionnalité (citer les experts consultés)

Limites des zones inondables, zone humide altérée en partie

DESCRIPTION DE LA ZONE HUMIDE

DESCRIPTION DES MILIEUX DE LA ZONE HUMIDE

Superficie du site en hectare : **63,12**

Longueur du cours d'eau :

Principaux types de milieux humides code *Corine Biotope* le plus proche

Plaine marécageuse liée aux sources de l'Argens. Principaux types d'habitats :

22.43 : Végétations enracinées flottantes

53-11 : Phragmitaies

53-12 : Scirpaies lacustres

53-13 : Typhaies

53-3 : Végétation à *Cladium mariscus*

DESCRIPTION DE L'ESPACE DE FONCTIONNALITE

Superficie en hectare : 739,2

Description des milieux

Plaine marécageuse liée aux sources de l'Argens et aux marais associés. La zone est délimitée par les cultures environnantes.

BASSIN VERSANT DE LA ZONE HUMIDE

- Nom du bassin versant
- Climat (classe de climat)
- Météo
(station de météo de référence)
- Hydrologie
- Occupation du sol :
(représentant au moins 15% du recouvrement total)

Meyronne

Méditerranéen

St-Maximin

Régime pluvial méditerranéen

Vignobles 14,6%, Forêts de feuillus 28,8%, Forêts de conifères 13,9%, Forêts mélangées 19,9%, Maquis et garrigues 14%,

USAGES

Activités humaines	Facteurs influençant l'évolution de la zone	Nature de l'influence
Agriculture - Prélèvement d'eau - Drainage	Forte emprise agricole et réduction des milieux naturels - Comblement - Drainage - Pollution - Assèchement - Poldérisation des zones humides	Directe

INTERETS FONCTIONNELS ET PATRIMONIAUX

FONCTIONNEMENT DE LA ZONE HUMIDE

Régime hydrique :

- Entrée d'eau
- Permanence d'entrée d'eau
- Nom des entrées d'eau
- Sortie d'eau
- Nom sortie d'eau
- Inondabilité

Source - Nappe phréatique - Cours d'eau

Permanente

Sources de l'Argens - ruisseau La Meyronne - ruisseau Mère vieille

Cours d'eau - station de pompage

Fleuve l'Argens

Permanente

Connexion de la zone dans son environnement par rapport aux entrées et sorties d'eau (symbolisée par une flèche)



Diagnostic fonctionnel

Risque important de comblement, drainage et pollution

Principal facteur d'influence

FONCTIONS ECOLOGIQUES ET VALEURS SOCIO-ECONOMIQUES

Liste hiérarchisée des fonctions hydrologiques et biologiques

Zone de refuge pour de nombreuses espèces (avifaune) - Stockage des eaux de pluies - Epuration des eaux - Régulation des crues - Intérêt paysager moyen

Principal facteur d'influence

INTERET PATRIMONIAL

Principaux facteurs d'intérêt (faune, flore)

Flore
Faune
Habitats naturels

Justification

Faune :
Oiseaux : Rousserolle effarvée et tourterelle (?), Bouscarle de Cetti, Râle aquatique, Martin pêcheur d'Europe, Gallinule poule d'eau
Habitats naturels d'intérêt communautaire : à préciser (habitat potentiel : 7210* : Marais calcaires à *Cladium mariscus* et espèces du *Caricion davallianae*)
Flore :
Espèces protégées : Nénuphar jaune (*Nuphar lutea*) ; données anciennes de Nénuphar blanc (*Nymphaea alba*), à rechercher

STATUTS ET GESTION DE LA ZONE HUMIDE

REGIME FONCIER

Liste des principaux régimes fonciers

non déterminé

GESTION

Plan de gestion élaboré

Date de réalisation

Date de mise en oeuvre

Objectifs du plan de gestion

Gestionnaire du site

INSTRUMENTS CONTRACTUELS, REGLEMENTAIRES ET FINANCIERS

Liste des moyens existants, en projet ou susceptibles d'être utilisés

INVENTAIRES

Liste des inventaires sur tout ou partie de la zone

Inventaire NATURA 2000 PR130 Rivière l'Argens et basse vallée de Caramy ; ZNIEFF type I 8313Z00 SOURCE ET MARAIS DE L'ARGENS ; Inventaire des milieux aquatiques remarquables issu de l'atlas du bassin SDAGE

PROTECTION

Liste des mesures de protection sur tout ou partie de la zone

aucune protection

EVALUATION GENERALE DE LA ZONE HUMIDE

Fonctions et valeurs majeures (hydrologiques, écologiques, socio-économiques)

Intérêt patrimonial majeur (faune, flore, habitats, ...)

Bilan des menaces et des facteurs influençant la zone humide (Etat de conservation de la zone, menaces, tendances évolutives)

Orientation d'action

Mots clefs :

Fonctions hydrologiques (épuration des eaux, expansion des crues) - Fonction de conservation du patrimoine floristique et faunistique. Fonction de refuge pour les espèces hygrophiles.

Milieux d'un grand intérêt faunistique et floristique. Zone humide relictuelle d'intérêt faunistique élevé. Maintien d'espèces végétales médio-européennes en ambiance méditerranéenne. Beaux herbiers à nénuphars développés en aval de la station de pompage.

Milieu fragilisé et menacé, d'une superficie beaucoup plus réduite que par le passé, les cultures ayant été développées à ses dépens

Maîtrise foncière de la zone par le département - limitation des prélèvements d'eau et valorisation pédagogique

DONNEES GENERALES

Principales références bibliographiques

Fiche ZNIEFF type I N 8313200 (DIREN)
Fiche Natura 2000 - Site éligible PR130 (Rivière l'Argens et basse vallée du Caramy)
Marais de la source de l'Argens : Proposition de gestion et de préservation (Novembre 1992), CG83

Département (s)	Données administratives Communes (s)	Code INSEE
Var	BRAS ; SEILLONS-SOURCE-D'ARGENS ; SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME ; BRUE-AURIAC	83021 ; 83125 ; 83116 ; 83025

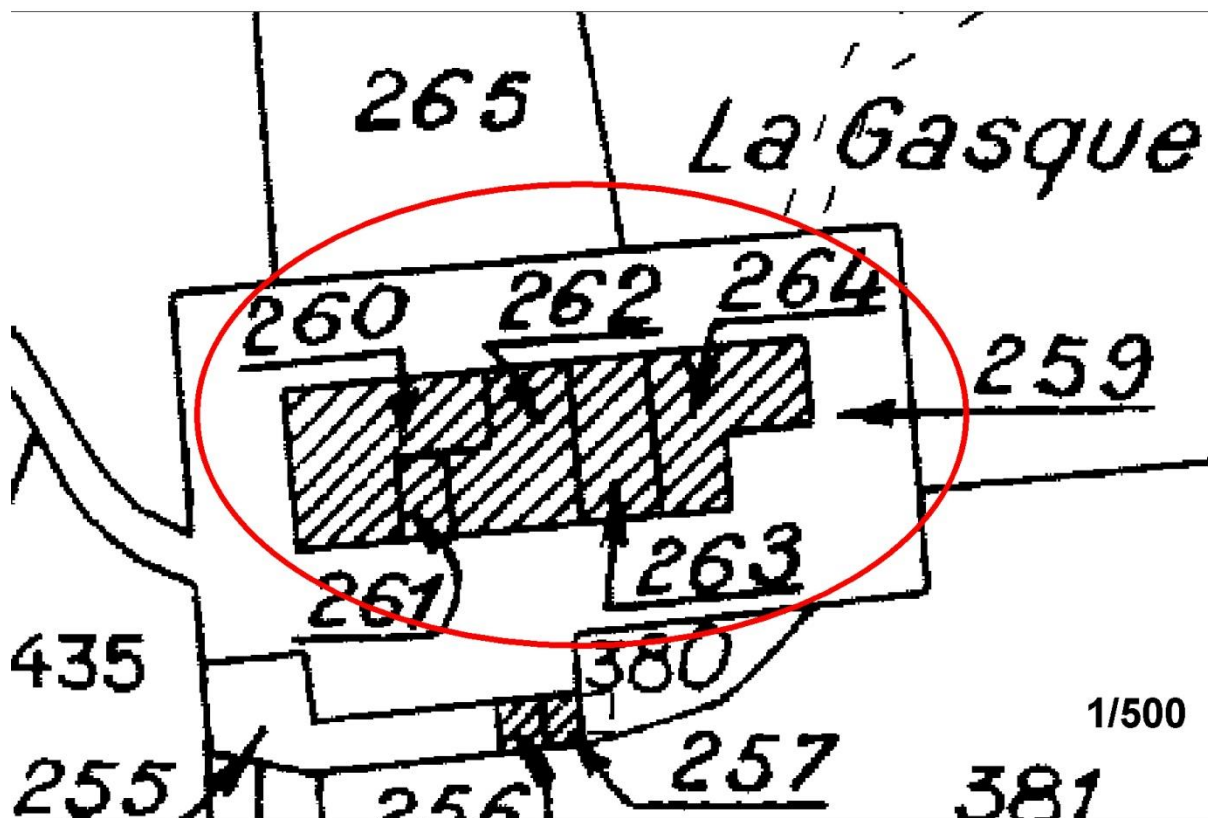
- Altitude minimale (en m) :	264	- Altitude maximale (en m) :	274
- Superficie (en ha) :		63,12	
- Longueur du cours d'eau (en km) :			
- Coordonnées Lambert 3 : Longitude :	889135,6	- Coordonnées Lambert 3 : Latitude :	3139224,5
- Référence carte IGN (1/25000)	3344 OT		

Annexe 3 – Inventaire des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial en zone agricole

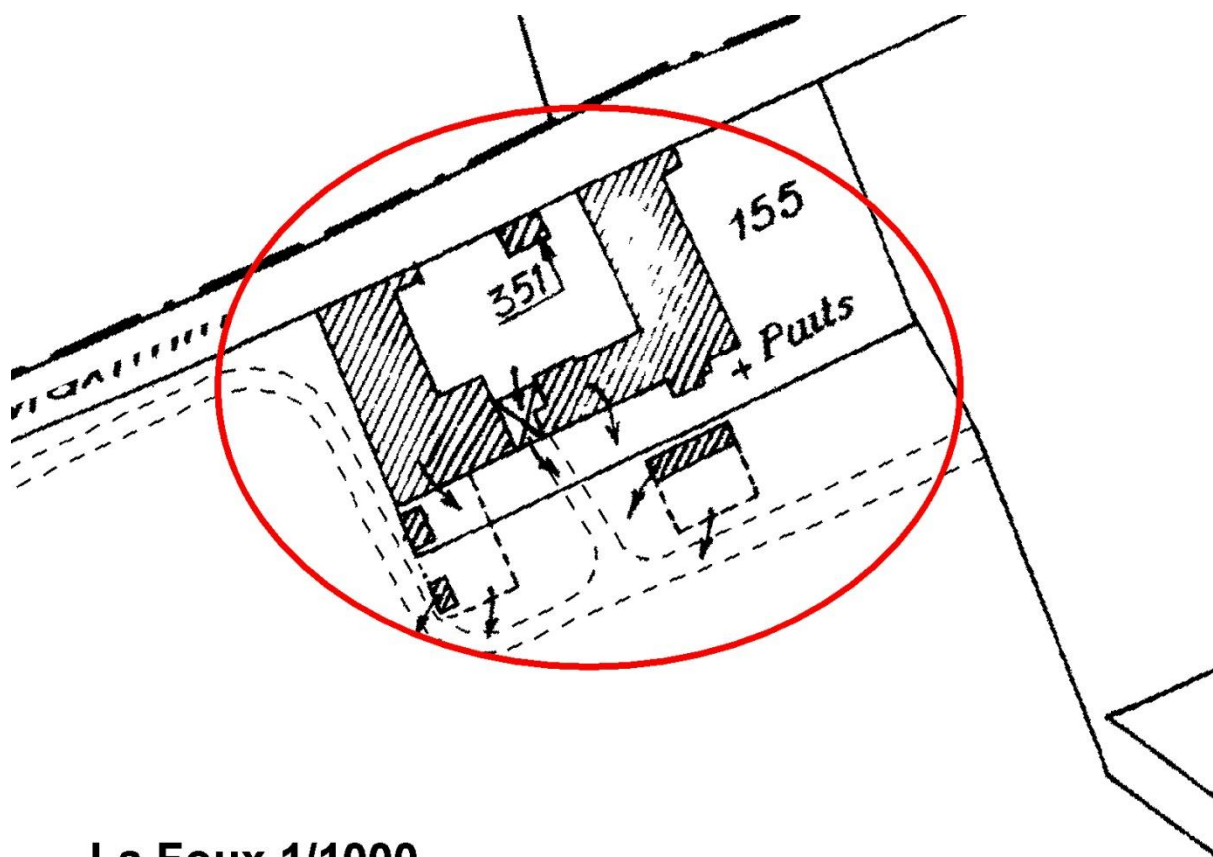
L'article L123-3-1 du code de l'urbanisme dispose : « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. ».

Les deux bâtiments concernés sont répertoriés ci-après.

La Gasque



La Foux



La Foux 1/1000

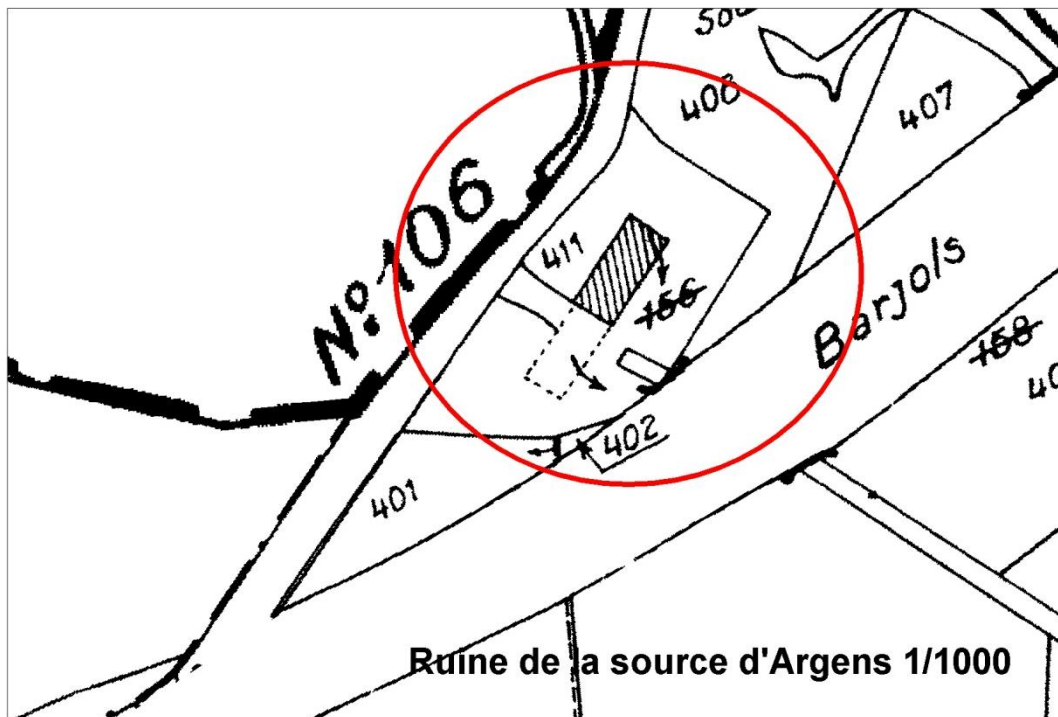


Annexe 4 – Inventaire des bâtiments identifiés au titre de l'article L111-3, alinéa 2 du code de l'urbanisme

L'article L111-3 alinéa 2 du code de l'urbanisme dispose : « Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.. ».

Le bâtiment concerné est répertorié ci-après.

Ruine des sources de l'Argens



Annexe 5 – Arrêté préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en Espaces Boisés Classés

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
SERVICE ENVIRONNEMENT ET FORET



ARRETE PREFECTORAL PORTANT DISPENSE DE DECLARATION DE COUPES D'ARBRES EN ESPACE BOISE CLASSE

Le PREFET du Var,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants relatifs aux espaces boisés et aux déclarations de coupes et abattage d'arbres,

Vu le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,

Vu l'avis de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendies des forêts, landes, garrigues et maquis en date du 26 mai 2010,

Vu l'avis du Centre National de la Propriété Forestière en date du 02 août 2012,

Considérant que les bois et forêts classés en espaces boisés à conserver ou à protéger par les documents d'urbanisme des communes doivent pouvoir faire l'objet d'entretien et d'exploitation normale,

Considérant qu'il convient également d'assurer la pérennité de ces espaces boisés classés,

Considérant que le classement en espace boisé classé de certains terrains ne doit pas constituer un obstacle à la mise en œuvre des dispositions édictées en matière de débroussaillage pour assurer la prévention des incendies de forêt, en faciliter la lutte et en limiter les conséquences,

SUR proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,

ARRETE

Article 1er : Sont dispensées de la déclaration préalable prévue par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans l'une des catégories ainsi définies :

- Catégorie 1 : Coupes rases de taillis simple parvenu à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets suffisants pour le renouvellement du peuplement, ainsi que les coupes préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou en futaie feuillue.
- Catégorie 2 : Coupes rases de peuplement résineux ou de peupleraie artificielle arrivés à maturité sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter de la date de début de la coupe.
- Catégorie 3 : Coupes progressives de régénération de peuplements feuillus ou résineux arrivés à maturité, sous réserve de la reconstitution par semis naturels ou plantations dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe définitive.
- Catégorie 4 : Coupes d'amélioration ou d'éclaircie des peuplements feuillus et résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 5 ans minimum et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.
- Catégorie 5 : Coupes prélevant au maximum 30% du volume initial, et respectant ou visant un équilibre des différentes strates de hauteur du peuplement forestier (coupes de futaie irrégulière ou dites de jardinage).
- Catégorie 6 : Coupes réalisées dans les haies, les boisements linéaires de moins de 30 mètres de large et dans les bandes boisées bordant les cours d'eau sur une largeur de 30 mètres de part et d'autre des deux rives, prélevant moins du tiers du volume ou moins de la moitié des tiges sur pied et préservant la continuité écologique de la ripisylve.
- Catégorie 7 : coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres, notamment après incendie.

Article 2 : Les catégories de coupes 1, 2 et 6 telles que définies à l'article 1^{er} ci-dessus ne sont dispensées de la déclaration préalable que si :

- les surfaces parcourues par ces coupes en un an se trouvent inférieures ou égales à 1 hectare si la pente est supérieure à 100%, ou inférieures ou égales à 5 hectares si la pente est de 40 à 100 %, ou inférieures ou égales à 10 hectares si la pente est inférieure à 40%,
- les parcelles à exploiter ne sont pas situées dans :
 - une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un document d'urbanisme rendu public ou approuvé,
 - une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé,
 - une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé (P.A.Z.),
 - les périmètres rapprochés de captage,
 - les périmètres de protection des monuments historiques ou des bâtiments classés,
 - les périmètres de protection des sites classés ou inscrits,

Article 3 : Sont autorisées, en application des articles L. 130-1 (alinéa 8) et R. 130-1 (alinéa 6) du code de l'urbanisme, et à ce titre dispensées de la déclaration préalable prévue par les articles L. 130-1 (alinéa 5) et R. 130-1 (alinéa 1), les coupes entrant dans la catégorie suivante : « *coupes et abattages d'arbres nécessaires à la mise en œuvre des dispositions relatives aux articles L. 131-7 et 8, L. 131- 10 à 18, L. 133- 3 et 4, L. 134- 2, L. 134-4 à 6, L. 134- 8 à 14, L. 134-17, L. 163-5, R. 131- 5 et 6, R. 131-13 à 17, R. 134-2, R. 134-4 à 6 du code forestier, prescrivant des débroussailllements ou des dispositions relatives au débroussailllement édictés par l'autorité administrative ou judiciaire en application des mêmes articles.* »

Article 4 : Toutes les coupes qui ne répondent ni aux caractéristiques définies aux articles 1 à 3, ni à celles listées à l'article L 130.I du Code de l'Urbanisme, restent soumises à déclaration préalable conformément aux articles L. 130-1 et R 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 : Les arrêtés préfectoraux du 24 juillet 1979 modifié portant réglementation d'autorisation de coupes par catégories de forêts dans le département du Var et du 21 février 2011 portant dispense de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres rendus nécessaires à la mise en œuvre du débroussailllement obligatoire et des équipements DFCI sont abrogés.

Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux introduit auprès du préfet du Var ou d'un recours contentieux par saisine du Tribunal administratif de Toulon, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Article 7 : Le secrétaire général de la préfecture du Var, le directeur de cabinet du préfet, les sous-préfets d'arrondissement, les maires, le directeur départemental de la sécurité publique, le colonel commandant le groupement de gendarmerie, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur de l'agence interdépartementale de l'Office National des Forêts Alpes Maritimes-Var, le directeur départemental des services d'incendie et de secours, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture, affiché dans les communes du département et dont ampliation sera adressée au président du Centre Régional de la Propriété Forestière et au directeur de l'agence interdépartementale de l'Office National des Forêts.

Fait à TOULON, le

30 AOUT 2012

Le PREFET



Paul MOURIER

Annexe 6 - Délibération du conseil municipal relative au dépassement du COS

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAR

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE SEILLONS SOURCE D'ARGENS

SEANCE DU 20 DECEMBRE 2010

NOMBRE DE MEMBRES
En exercice : 18
Présents : 13
Votants : 13

L'AN DEUX MILLE DIX ET VINGT DECEMBRE A DIX HUIT HEURES TRENTE

DATE DE LA CONVOCATION
14 décembre 2010

Le Conseil Municipal de la Commune de SEILLONS SOURCE D'ARGENS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en Mairie, sous la présidence de Monsieur Eugène BERTON Maire.

DATE D'AFFICHAGE
14 décembre 2010 2010/65

Présents : G. APKARIAN, S. ARNAUD, R. DOUDON, P. DUBOIS, F. FLORENS, D. FRANZA, C. GUICHARD, S. GRILLOTTI, A. LALOYAU, J. MARINO, C. PUTAGGIO, M. STRZERZYNSKI.

Absents excusés : N. SOUCHON.

Absents non excusés : P. DONCKERS, F. MARIE, M. STAUB, J-L ZUNINO.

Madame Josette MARINO a été élue secrétaire

OBJET :

DELIBERATION INSTAURANT LE PRINCIPE D'UN DEPASSEMENT DE COS DANS LA LIMITE DE 20 % AU PROFIT DES BATIMENTS A HAUTE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Vu la loi n° 2055-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 128-1 et L. 128-2 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment l'article R. 111-20 et R. 111-21 ;

Vu l'arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement de coefficient d'occupation des sols en cas de respect d'exigences de performance énergétique par un projet de construction ;

Vu l'arrêté du 8 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique » ;

Monsieur le Maire rappelle que les constructions sont une source importante d'émission de gaz à effet de serre. Il indique que si un PLU peut contenir des dispositions relatives à l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, ces dispositions n'ont qu'une valeur de recommandation et ne sauraient donc être imposées à un constructeur lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que la loi du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique permet aux communes d'autoriser le dépassement du coefficient d'occupation des sols (COS) à condition que les constructions remplissent les critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable. Monsieur le Maire indique que ce dépassement de COS ne peut être autorisé que sous réserve du respect des autres règles du plan local d'urbanisme (ou éventuellement du plan d'occupation du sol si la commune n'a pas encore élaboré son PLU).

Considérant que la commune souhaite favoriser les économies d'énergie et la production d'énergie renouvelable en instaurant un bonus de densité.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- **D'AUTORISER**, sur les secteurs de la Commune où un coefficient d'occupation des sols a été défini, le dépassement de COS dans la limite de 20 % en application de l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles du PLU.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans département.

La présente délibération ne sera exécutoire qu'après l'accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie durant un mois, insertion dans deux journaux) et de sa réception par Monsieur le Préfet. Pour l'affichage en mairie, la date à prendre en considération est celle du premier jour où il est effectué.

Fait en Mairie les jours, mois et an susdits.

Le Maire

Eugène BERTON

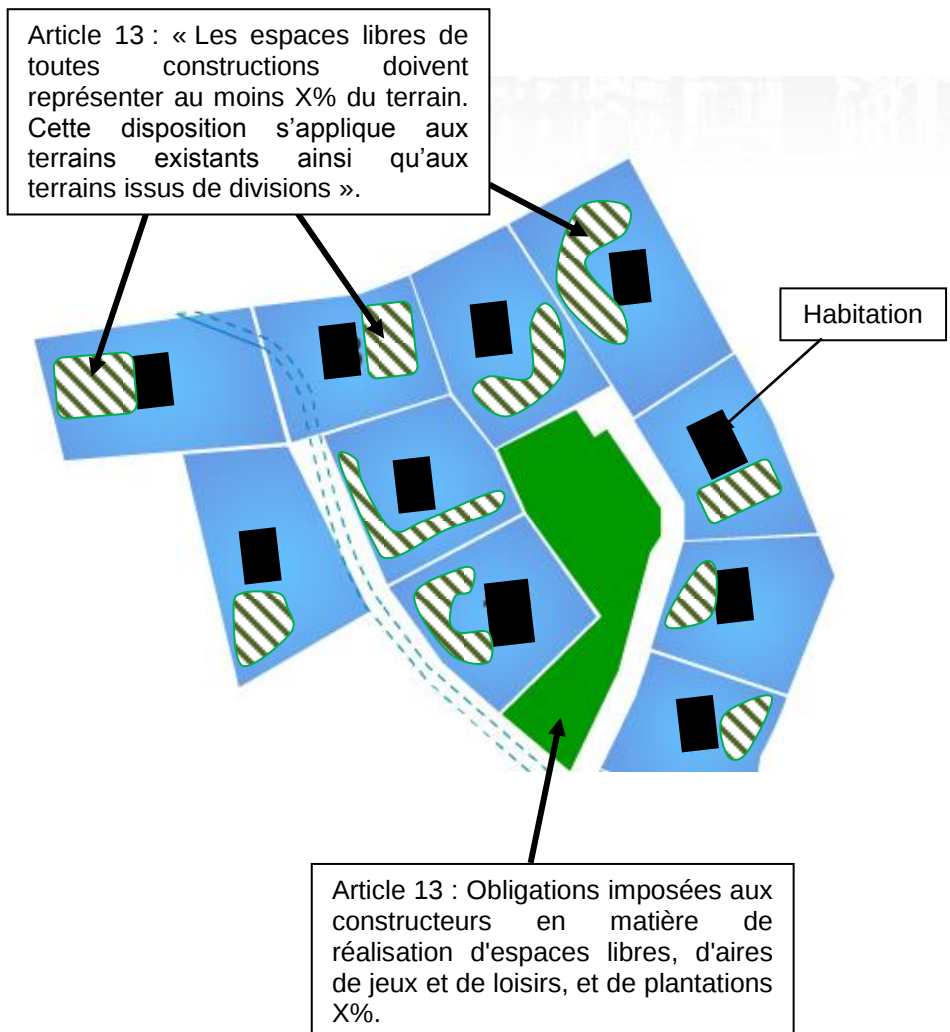
ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES DEPOT
EN SOUS PREFECTURE LE
ET PUBLICATION OU
NOTIFICATION LE

Annexe 7 – Illustrations et Schémas

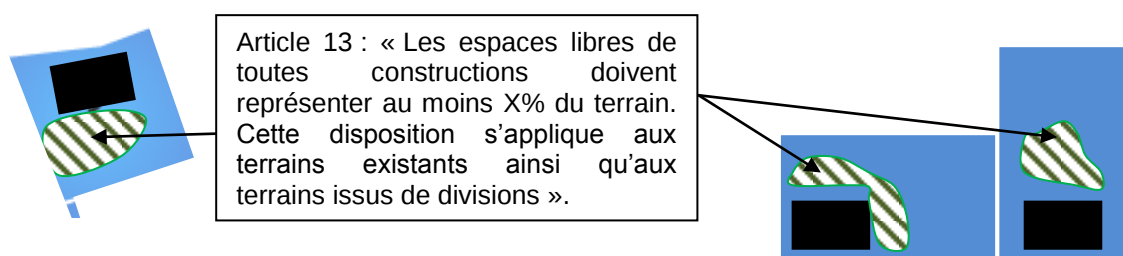
Illustration n°1 :

Article 13 du règlement : Schéma

Application de l'article 13 aux lotissements :



Application de l'article 13 aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions :



Annexe 8 - Annexe au règlement de la zone "A"

Annexe au règlement de la zone "A"

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité

CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A SON ACTIVITE

En application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Rural :

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'Installation (SMI) en référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette SMI, et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas d'une SMI, définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci-dessus évoqués, 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 L.311-1 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.

Annexe 9 - Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé



Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Toulon, le 20 AVR. 2011

Service Environnement et Forêt
Pôle Forêt DECT

ARRETE PREFECTORAL n° 322

portant règlement permanent du débroussaillage
obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le
département du Var

**LE PREFET DU VAR ,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite.**

VU le Code Forestier, et notamment ses articles L321-5-3, L322-1-1, L.322-3 à L.322-9.2, L322-12 et R321-6, R322-1, R322-5 à R322-6.1, R322-6.3, R322-6.4 et R322-7,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Environnement,

VU le Code Pénal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2212-1 et L. 2215-1,

VU la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations,

VU la loi d'orientation de la forêt n° 2001-602 du 09 juillet 2001,

VU les décrets du 9 décembre 1925 et du 11 octobre 1951 classant les forêts de toutes les communes du département du Var, comme particulièrement exposées aux incendies,

VU le décret n° 82-389 du 10 mai 1982 relatif au pouvoir des préfets et à l'action des services, des organismes publics de l'Etat dans les départements,

VU le décret n° 95-260 du 08 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité,

VU le décret n° 2002-679 du 29 avril 2002 relatif à la défense et à la lutte contre l'incendie modifiant le Code Forestier,

VU le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies approuvé par Arrêté Préfectoral du 29 décembre 2008 et son analyse du profil de risque de chaque massif forestier,

Direction départementale des territoires et de la mer du Var
244, avenue de l'Infanterie de Marine BP 501 - 83041 TOULON CEDEX 9
Téléphone 04 94 46 83 83 - fax 04 94 46 32 50 - courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.equipement.gouv.fr

VU les avis favorables de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de ses séances du 11 mai 2006, 26 mai 2006, 18 juin 2007 et 26 mai 2010,

VU l'avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance 23 mars 2011,

CONSIDERANT que les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues du département du Var sont particulièrement exposés aux incendies de forêt ; qu'il convient, en conséquence, de réglementer le débroussaillage ainsi que d'édicter toutes mesures de nature à assurer la prévention des incendies de forêts, à en faciliter la lutte et à en limiter les conséquences,

CONSIDERANT les particularités de chacun des massifs forestiers du département du Var et leur sensibilité en regard du risque d'incendie de forêt.

ARRETE :

SUR proposition du directeur départemental des Territoires et de la Mer du Var,

Article 1 : Les modalités d'application des Obligations Légales de Débroussaillage sont définies par classes de massifs forestiers, délimitées en fonction des risques encourues par les personnes, les biens et le milieu naturel. Le classement prend en compte différents indicateurs parmi lesquels la pression annuelle de mise à feu, la surface moyenne brûlée annuellement, le risque moyen annuel (*% de surface combustible parcourue annuellement par le feu en moyenne*), l'évolution du nombre annuel moyen de feux et de la surface annuelle parcourue, la fréquence de passage des incendies et les actions de prévention mises en œuvre.

Par ordre d'exposition au risque d'incendie décroissant, le département est divisé en 3 classes de massifs :

- Classe 1, massifs très sensibles
- Classe 2, massifs sensibles
- Classe 3, massifs à sensibilité modérée

La carte en annexe 1 et le tableau en annexe 2 fixent la répartition des communes par classe de sensibilité, en tenant compte des particularités de chaque massif.

Article 2 : Les dispositions du présent arrêté sont applicables sur le territoire de toutes les communes du Var :

- dans les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues,
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent, l'ensemble étant défini par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 sur la base cartographique I.G.N. Au 1/25 000.

Article 3 : Pour l'application du présent arrêté, il convient de définir par :

- Arbustes : tous les végétaux ligneux de moins de 3 m de haut
- Arbres : tous les végétaux ligneux d'une hauteur supérieure ou égale 3 m
- Houppiers : l'ensemble des branchages et feuillages d'un arbre ou d'un arbuste
- Bouquet : ensemble d'arbres ou d'arbustes dont les houppiers sont jointifs
- Glacis : zone exempte de végétation ligneuse (arbustes, troncs d'arbres) où la strate herbacée est maintenue rase.

Toutes les distances mentionnées sont mesurées à l'horizontale à partir de la projection verticale au sol des houppiers, la dimension d'un bouquet est la plus grande dimension déterminée par l'ensemble des houppiers.

Article 4 : En application de l'article L 321-5-3 du code forestier, le débroussaillage a pour objectif la protection des personnes, biens, installations et des milieux naturels contre les feux de forêt. Son objet est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité horizontale et verticale du couvert végétal, et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupe.

Le débroussaillage ne vise pas à l'éradication définitive de la végétation et ne s'assimile ni à une coupe rase ni à un défrichement.

Il doit être mené de façon respectueuse vis à vis :

- des espèces protégées dont la destruction est interdite,
- des végétaux à caractère patrimonial qui seront conservés de façon prioritaire dans le cadre du débroussaillage,
- des essences feuillues et résineuses, quelle que soit leur taille si elles sont nécessaires pour assurer la régénération ou le renouvellement du peuplement sans augmentation de densité de ce dernier, et susceptibles de devenir des arbres développant leur houppier à une hauteur supérieure à 3m de hauteur,
- de toutes les essences agricoles ou d'agrément régulièrement entretenues et au développement contenu.

Article 5 : La réalisation du débroussaillage et le maintien en état débroussaillé incluent donc :

1. Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de tout point des constructions et installations :

- d'au moins 5 m pour les massifs en classe 1,
- d'au moins 4 m pour les massifs en classe 2,
- d'au moins 3 m pour les massifs en classe 3,

2. L'éloignement des houppiers les uns des autres d'au moins 3 m pour tous les massifs.

Cette disposition s'entend avec possibilité de maintenir des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de 15 m, et des bouquets d'arbustes d'un diamètre maximal de 3m.

3. La suppression des arbustes en sous étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses indispensables pour assurer la régénération ou le renouvellement du peuplement quand ils s'avèrent nécessaires, maintenues en nombre limité et dans le respect des conditions définies à l'article 4.

4. L'élagage des arbres maintenus sur les 2/3 de leur hauteur jusqu'à une hauteur minimale de 2,50 m pour les sujets de plus de 4 m.

5. La coupe au niveau du sol de la végétation herbacée et ligneuse basse.

6. Le ratissage et l'élimination des feuilles et des aiguilles dans la zone des 20 m autour des constructions et installations et sur les toitures des bâtiments.

7. L'élimination des végétaux et morceaux de végétaux morts, ainsi que les rémanents de coupe et de débroussaillage dans le strict respect de la réglementation en vigueur.

8. Les haies non séparatives, assimilées à des bouquets d'arbres d'une longueur de 15 m maximum d'un seul tenant, doivent être distantes des constructions, installations et des autres ligneux,

- d'au moins 5 m pour les massifs en classe 1,
- d'au moins 4 m pour les massifs en classe 2,
- d'au moins 3 m les massifs en classe 3,

et avoir une épaisseur maximale de 2 m.

9. Les haies séparatives, d'une hauteur maximale de 2 m doivent être distantes d'au moins 3 m des constructions, installations, de l'espace naturel et des haies voisines en vis à vis, et avoir une épaisseur maximale de 2 m.

10. Les voies d'accès doivent être dégagées de toute végétation sur une hauteur de 4 m à l'aplomb de la plate-forme et sur la totalité de la plate-forme de manière à obtenir un gabarit de passage de 4 m minimum.

11. Le maintien en état débroussaillé doit être assuré chaque année avant la saison estivale et en tout état de cause au plus tard le 15 juin.

Article 6 : Dans les zones définies aux articles 1 et 2 du présent arrêté, les obligations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont applicables aux :

a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie (plate-forme).

En outre, le Maire peut porter de cinquante jusqu'à à cent mètres l'obligation mentionnée ci-dessus par arrêté municipal.

b) Terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L 311-1, L 315-1, L 322-2 et les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et à l'article L.444-1 du code de l'urbanisme (les ZAC, les lotissements les associations foncières urbaines, les terrains de camping et de caravanage, les Parcs Résidentiels de Loisir, les Habitations Légères de Loisir ou autres réalisations de même nature).

Les modalités du débroussaillage à l'intérieur des campings pourront être ajustées par dérogation aux dispositions qui précèdent, dans le cadre d'un schéma présenté par le propriétaire ou le gestionnaire, après avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue et agrément par arrêté préfectoral.

d) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé, en vue de la protection des constructions par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L 562-1 à L 562-7 du code de l'environnement.

Les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droits dans les cas mentionnés en a), et du propriétaire des terrains concernés et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en b), c) et d)

Article 7 : Débroussaillage des infrastructures linéaires visées à l'article L 322-3 du code forestier

a) Dispositions applicables aux infrastructures routières et voies ferrées :

Autoroutes : Le débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de 20 m de part et d'autre de la plate-forme avec un glacis de végétation de 2 m.

Routes nationales, départementales et autres voies ouvertes à la circulation publique motorisée :

Le débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de :

- 10 m de part et d'autre de la plate-forme dans les massifs de classes 1 et 2, avec un glacis de végétation sur 2 m (des arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).
- 5 m de part et d'autre de la plate-forme dans les massifs de classe 3, avec un glacis de végétation sur 2 m (des arbres ou alignements d'arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).

Un élagage sur 4 m à l'aplomb de la plate-forme sera réalisé dans tous les cas.

Les largeurs et les modalités des obligations relatives aux réseaux autoroutiers et des routes nationales, départementales et autres voies ouvertes à la circulation publique pourront être modulés dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voirie. Ce document, qui sera présenté par le maître de l'ouvrage, devra être agréé, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

Abords des voies ferrées, dans les zones définies aux articles 1 et 2 : débroussaillage sur une largeur de 7 m de part et d'autre de la voie.

Sur des tronçons présentant des garanties particulières ou une configuration susceptibles d'empêcher un départ de feu, la largeur et les modalités pourront être adaptées, dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voie. Ce document, qui sera présenté par le maître de l'ouvrage, devra être agréé, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

b) Dispositions dérogatoires prises en application du schéma global de débroussaillage du réseau des voies départementales

En application de l'article 7 alinéa a) ci dessus et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 26 mai 2010, le schéma global de débroussaillage du réseau des voies départementales actualisé présenté par le Conseil Général du VAR, et dont les modalités figurent en annexe 3 du présent arrêté, est agréé.

Les voies départementales sont classées en plusieurs catégories en fonction de l'intérêt qu'elles présentent pour la lutte contre les feux de forêt :

- les routes classées en « zone d'appui » qui feront l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale de 30m,
- les routes classées en « zone d'appui élémentaire » (ZAE) qui feront l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale de 50 mètres,
- les routes classées en « zone d'appui principale ou stratégique » (ZAP ou ZAS) qui feront l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale d'au moins 100 mètres.

Les voies départementales non listées dans l'annexe 3 jointe sont assimilées à des ouvrages de liaison, à ce titre le débroussaillage obligatoire comprend :

- un glacis sans aucune végétation arborée, arbustive et herbacée sur 2 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie,
- un gabarit de circulation de 4 mètres de hauteur à respecter au dessus de la voie en intervenant sur le peuplement arboré.

c) Dispositions dérogatoires prises en application du plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier dans le département du VAR :

En application de l'article 6 alinéa a) ci dessus, et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 11 mai 2006, le plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier dans le département du VAR présenté par la société ESCOTA, dont les modalités figurent en annexe 4 du présent arrêté, est agréé en tant que schéma global d'aménagement de la voirie et fixe les obligations légales et modalités de débroussaillage s'appliquant le long du réseau autoroutier départemental.

d) Débroussaillage des lignes électriques

Sous les lignes électriques, les obligations de débroussaillage suivantes s'appliquent dans la traversée des zones définies aux articles 1 et 2 :

- **Lignes basse tension à fils nus** : débroussaillage de part et d'autre de l'emprise de la ligne et autour des poteaux :

- d'au moins 20 m pour les massifs en classes 1 et 2,
- d'au moins 10 m pour la massifs en classe 3,

Aucune nouvelle création de ligne électrique basse tension à fil nu n'est autorisée dans le département dans les zones définies aux articles 1 et 2 : les conducteurs devront dans tous les cas être isolés ou la ligne enterrée.

- **Lignes basse tension en conducteurs isolés** : le débroussaillage consistera en l'entretien courant et notamment l'élagage pour empêcher, en toute circonstance, le contact des lignes avec la végétation environnante.

- **Lignes moyenne et haute tension** : élagage et suppression des arbres situés à moins de 5 m dans toutes les directions à partir des conducteurs extérieurs de la ligne.

- **Installations électriques fondées au sol** : débroussaillage sur une distance de 5 m.

Les bois de plus de 7 cm de diamètre issus de ces opérations seront débités en tronçons d'une longueur maximale de 1 m et dispersés sur place, la mise en andains est interdite. Les autres résidants de coupe seront éliminés dans le strict respect de la réglementation en vigueur.

Article 8 : Il est rappelé que dans le cas de zones concernées par plusieurs types d'obligations, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Article 9 : Les propriétaires qui ne procèdent pas aux travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, ainsi que sur la totalité de la surface des terrains situés en zone urbaine, des terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels sont passibles d'une amende de 4^{ème} classe (135 €).

Pour les terrains compris dans les lotissements, ZAC, AFU et terrains de camping caravanning, l'infraction relève de l'amende prévue par les contraventions de 5^{ème} classe pouvant aller jusqu'à 1500 €.

En cas de violation constatée de l'obligation de débroussailler ou de maintien en état débroussaillé, le Maire, ou le cas échéant, le représentant de l'Etat dans le département met en demeure les propriétaires d'exécuter les travaux dans un délai qu'il fixe. Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits dans les délais, la commune y pourvoit d'office à leur charge, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées.

Sans préjudice des dispositions de l'article L 2212-1 du code général des collectivités territoriales, le Maire assure le contrôle de l'exécution des obligations de l'article 6 du présent arrêté.

Article 10 : Les arrêtés préfectoraux du 5 avril 2004, du 10 novembre 2006, du 18 juin 2007, du 26 mai 2010 sont abrogés.

Article 11 : Le présent arrêté peut faire l'objet de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de TOULON dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 12 : Le Secrétaire Général de la Préfecture du Var, les Sous-préfets de Draguignan et Brignoles, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, la Directrice Départementale de la Protection des Populations, le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, le Colonel commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Directeur de l'Agence Interdépartementale Var Alpes-Maritimes, de l'Office National des Forêts, les Maires, les gardes de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage, les gardes de l'Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les communes par les soins des Maires.

Le Préfet

Paul MOURIER

Annexes :

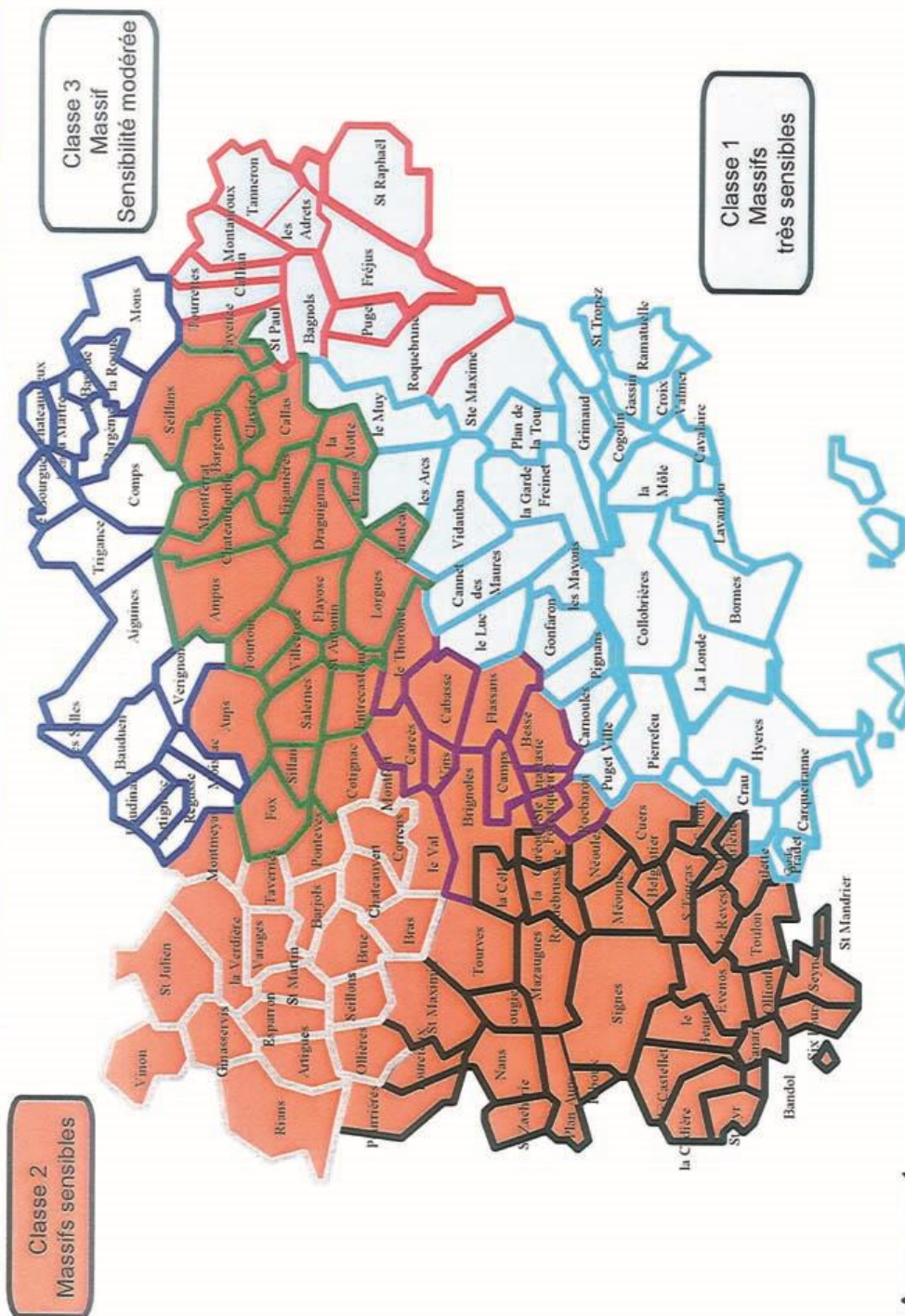
Annexe 1 : carte des groupes de massifs par sensibilité

Annexe 2 : liste des communes par classe de sensibilité

Annexe 3 : modalités de débroussaillage du réseau des voies départementales selon le schéma global de débroussaillage approuvé

Annexe 4 : modalités de débroussaillage du réseau autoroutier selon le plan de débroussaillage pluriannuel approuvé

Annexe 1



**Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire
et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var**

ANNEXE 2

Classe de sensibilité	COMMUNES
Sensibilité modérée	AIGUINES
Sensibilité modérée	ARTIGNOSC SUR VERDON
Sensibilité modérée	BARGEME
Sensibilité modérée	BASTIDE (LA)
Sensibilité modérée	BAUDINARD SUR VERDON
Sensibilité modérée	BAUDUEN
Sensibilité modérée	BOURGUET(LE)
Sensibilité modérée	BRENON
Sensibilité modérée	CHATEAUVIEUX
Sensibilité modérée	COMPS SUR ARTUBY
Sensibilité modérée	MARTRE (LA)
Sensibilité modérée	MOISSAC-BELLEVUE
Sensibilité modérée	MONS
Sensibilité modérée	REGUSSE
Sensibilité modérée	ROQUE ESCLAPON (LA)
Sensibilité modérée	SALLES SUR VERDON (LES)
Sensibilité modérée	TRIGANCE
Sensibilité modérée	VERIGNON
Sensible	AMPUS
Sensible	ARTIGUES
Sensible	AUPS
Sensible	BANDOL
Sensible	BARGEMON
Sensible	BARJOLS
Sensible	BEAUSSET(LE)
Sensible	BELGENTIER
Sensible	BESSE SUR ISSOLE
Sensible	BRAS
Sensible	BRIGNOLES
Sensible	BRUE-AURIAC
Sensible	CABASSE
Sensible	CADIERE D'AZUR (LA)
Sensible	CALLAS
Sensible	CAMPS LA SOURCE
Sensible	CARCES
Sensible	CASTELET (LE)
Sensible	CELLE (LA)
Sensible	CHATEAUDOUBLE
Sensible	CHATEAUVERT

ANNEXE 2
LISTE DES COMMUNES
PAR CLASSE DE SENSIBILITE

Page 1/4

Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire
et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var

ANNEXE 2

Sensible	CLAVIERS
Sensible	CORRENS
Sensible	COTIGNAC
Sensible	CUERS
Sensible	DRAGUIGNAN
Sensible	ENTRECASTEAUX
Sensible	ESPARRON DU VERDON
Sensible	EVENOS
Sensible	FARLEDE (LA)
Sensible	FAYENCE
Sensible	FIGANIERES
Sensible	FLASSANS SUR ISSOLE
Sensible	FLAYOSC
Sensible	FORCALQUEIRET
Sensible	FOX-AMPHOUX
Sensible	GARDE (LA)
Sensible	GAREOULT
Sensible	GINASSERVIS
Sensible	LORGUES
Sensible	MAZAUGUES
Sensible	MEOUNES LES MONTRIEUX
Sensible	MONFORT SUR ARGENS
Sensible	MONTFERRAT
Sensible	MONTMEYAN
Sensible	MOTTE (LA)
Sensible	NANS LES PINS
Sensible	NEOULES
Sensible	OLLIERES
Sensible	OLLIOULES
Sensible	PLAN D'AUPS STE BAUME
Sensible	PONTEVES
Sensible	POURCIEUX
Sensible	POURRIERES
Sensible	REVEST LES EAUX (LE)
Sensible	RIANS
Sensible	RIBOUX
Sensible	ROCBARON
Sensible	ROQUEBRUSSANNE (LA)
Sensible	ROUGIERS
Sensible	SAINT JULIEN LE MONTAGNIER
Sensible	SAINT MANDRIER SUR MER

ANNEXE 2
LISTE DES COMMUNES
PAR CLASSE DE SENSIBILITE

Page 2/4

**Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire
et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var**

ANNEXE 2

Sensible	SAINT-ANTONIN DU VAR
Sensible	SAINT-CYR SUR MER
Sensible	SAINT-MARTIN DE PALIERES
Sensible	SAINT-MAXIMIN LA STE BAUME
Sensible	SAINT-ZACHARIE
Sensible	SAINTE-ANASTASIE SUR ISSOLE
Sensible	SALERNES
Sensible	SANARY SUR MER
Sensible	SEILLANS
Sensible	SEILLONS SOURCE D'ARGENS
Sensible	SEYNE SUR MER (LA)
Sensible	SIGNES
Sensible	SILLANS LA CASCADE
Sensible	SIX FOURS LES PLAGES
Sensible	SOLLIES PONT
Sensible	SOLLIES TOUCAS
Sensible	SOLLIES VILLE
Sensible	TARADEAU
Sensible	TAVERNES
Sensible	THORONET (LE)
Sensible	TOULON
Sensible	TOURTOUR
Sensible	TOURVES
Sensible	TRANS EN PROVENCE
Sensible	VAL (LE)
Sensible	VALETTE DU VAR (LA)
Sensible	VARAGES
Sensible	VERDIERE (LA)
Sensible	VILLECROZE
Sensible	VINON SUR VERDON
Sensible	VINS SUR CARAMY
Très sensible	ADRETS DE L'ESTEREL (LES)
Très sensible	ARCS SUR ARGENS (LES)
Très sensible	BAGNOLS EN FORET
Très sensible	BORMES LES MIMOSAS
Très sensible	CALLIAN
Très sensible	CANNET DES MAURES (LE)
Très sensible	CARNOULES
Très sensible	CARQUEIRANNE
Très sensible	CAVALAIRE
Très sensible	COGOLIN

ANNEXE 2
LISTE DES COMMUNES
PAR CLASSE DE SENSIBILITE

Page 3/4

**Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire
et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var**

ANNEXE 2

Très sensible	COLLOBRIERES
Très sensible	CRAU (LA)
Très sensible	CROIX VALMER (LA)
Très sensible	FREJUS
Très sensible	GARDE FREINET (LA)
Très sensible	GASSIN
Très sensible	GONFARON
Très sensible	GRIMAUD
Très sensible	HYERES
Très sensible	LAVANDOU (LE)
Très sensible	LONDE LES MAURES (LA)
Très sensible	LUC (LE)
Très sensible	MAYONS (LES)
Très sensible	MÔLE (LA)
Très sensible	MONTAUROUX
Très sensible	MUY (LE)
Très sensible	PIERREFEU
Très sensible	PIGNANS
Très sensible	PLAN DE LA TOUR
Très sensible	PRADET (LE)
Très sensible	PUGET SUR ARGENS
Très sensible	PUGET VILLE
Très sensible	RAMATUELLE
Très sensible	RAYOL-CANADEL / MER (LE)
Très sensible	ROQUEBRUNE SUR ARGENS
Très sensible	SAINT-PAUL EN FORET
Très sensible	SAINT-RAPHAEL
Très sensible	SAINT-TROPEZ
Très sensible	SAINTE-MAXIME
Très sensible	TANNERON
Très sensible	TOURRETTES
Très sensible	VIDAUBAN

ANNEXE 2
LISTE DES COMMUNES
PAR CLASSE DE SENSIBILITE

Page 4/4

Annexe 10 - lexique

Adaptations mineures

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un PLU peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

Affouillement de sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres (article R 421-23 du code de l'urbanisme).

Nb : Affouillement et exhaussement de sol

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m². Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

Bâtiment existant de caractère

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

Cabanisation

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

Clôture

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

Coefficient d'occupation du sol (COS)

C'est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0.30 il pourra être construit 1000m² x 0.30 = 300 m² de plancher. Le COS résiduel est ce qui reste de disponible sur le terrain déjà bâti.

Déclaration d'utilité publique (DUP)

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

Droit de Prémption Urbain (DPU) :

Le code de l'urbanisme, dans son article L.211-1, autorise les communes dotées d'un PLU approuvé à instituer un DPU sur tout ou partie des zones urbaines U et des zones d'urbanisation future AU délimitées par le plan de zonage.

Le DPU est un outil de politique foncière mis à disposition des communes. Il facilite la mise en œuvre du projet urbain défini dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

Dans les zones soumises au DPU, les ventes d'immeubles ou de terrains font l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). La commune peut faire usage de son DPU dans un délai de deux mois. Dans ce cas, elle doit motiver son achat. En effet, l'usage du DPU n'est possible qu'en vue de réaliser des opérations d'intérêt général (ou de constituer des réserves pour les réaliser) prévues au code de l'urbanisme. Ces opérations d'intérêt général concernent :

Les actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels (article L 300-1 du code de l'urbanisme).

Emplacement réservé

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public, un équipement ou ouvrage d'intérêt général, de l'habitat social etc. Le terrain concerné (indiqué au plan de zonage) devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, coursives, loggias ...).

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 terrasses de plein pied découvertes ne sont pas de l'emprise au sol.

Espace boisé classé

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

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Exhaussement de sol :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Existence légale

L'existence légale d'un bâtiment est définie comme suit :

Si le bâtiment est postérieur à 1943 il doit avoir obtenu un permis de construire : ce permis constitue son existence légale.

Si le bâtiment est antérieur à 1943, il faut se référer aux actes de propriété faisant référence à l'existence de la construction.

Implantation des constructions par rapport aux voies

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générales, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places, parc de stationnement public...).

Sont concernées les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU ou par un projet de remaniement parcellaire.

Limites séparatives

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure de voies publiques ou privées.

Installation classée :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

La commodité du voisinage,
La sécurité,
La salubrité,
La santé publique,
L'agriculture,
La protection de la nature et de l'environnement,
La conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie... Cette réglementation relève du code de l'environnement.

Parcelle :

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex : AUa1 et AUa2, Ni...).

Servitude d'utilité publique

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêt, lignes électriques...). Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste des servitudes figure dans les annexes générales du PLU.

Superficie du terrain

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, Cos etc.) est celle de l'unité foncière. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Surface de plancher (SP) :

La surface de plancher est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant, auparavant, un calcul des surfaces des constructions en SHOB (surface hors œuvre brute) et SHON (surface hors œuvre nette).

Article R112-2 du code de l'urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain (ou : unité foncière)

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

Unité foncière (ou terrain)

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

Voie

Voie publique : l'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'emprise se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus). L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Voie privée : constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Zonage

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un signe (Ua, Ub, N, A...). Les limites de zones peuvent ne pas correspondre aux limites parcellaires.

Zone

Un zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

Zone urbaine

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

Zones à urbaniser

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

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

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

Zones agricoles

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Zones naturelles

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4 du code de l'urbanisme. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.