

TOURTOUR

Plan local d'Urbanisme

Règlement :

Partie écrite

Document n°4.1.1

Révision à objet unique



Approbation du PLU : DCM du 22 mars 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 13 septembre 2022

Révision à objet unique n°1 du PLU approuvée par DCM du 30 avril 2026

Historique des procédures

<i>Procédures</i>	<i>Approbation</i>
Elaboration du PLU	DCM du 22 mars 2019
Modification simplifiée n°1	DCM du 13 septembre 2022
Révision à objet unique n°1	DCM du 30 avril 2026

DCM : Délibération du conseil municipal

Table des matières

Titre 1 : Dispositions générales	4
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines	17
Zone Ua	18
Zone Ub	32
Zone Uh	46
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	57
Zone 2AU	58
Zone 2AUe	62
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles	66
Zone A	67
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	82
Zone N	83
Zone Nx	97
Titre 6 : Dispositions applicables aux STECAL	102
STECAL Nt1	103
STECAL Nt2	114

Tous les documents « 4 » du PLU ont une portée réglementaire : 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.2.1, 4.2.2, etc.

Consultez également les **documents réglementaires** suivants :

- Le document 4.1.2 : Annexes au règlement, lesquelles comprennent : un lexique, des schémas explicatifs, des arrêtés municipaux ou préfectoraux, la doctrine MISEN, l'arrêté RDDECI, etc...
- Le document 4.1.3 : liste des emplacements réservés
- Le document 4.1.4 : liste des bâtiments autorisés à changer de destination
- Le document 4.1.5 : liste du patrimoine à protéger
- Les documents réglementaires graphiques 4.2 :
 - 4.2.1 : loupe village et plan Nord
 - 4.2.2 : plan Sud
 - 4.2.3 : plan des réseaux
 - 4.2.4 : plan des servitudes d'utilité publique
 - 4.2.5 : délimitation des terrains exposés à des risques naturels.

Titre 1 : Dispositions générales

1. Régime applicable

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).

Conformément aux dispositions du VI de l'article 12 du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, le présent document est élaboré selon les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

2. Champ d'application territoriale du plan

Le règlement du PLU s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de **Tourtour**.

3. Portée générale du règlement

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) ainsi que des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) 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.

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement (dispositions générales et dispositions applicables à la zone) ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « documents graphiques » (plans) ainsi que le « rapport de présentation », le « PADD » et les « OAP » qui comportent toutes les explications et justifications utiles.

4. Structure du règlement

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

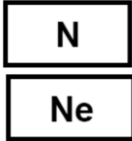
Article.5 : Superficie minimale des terrains constructibles (Disposition abrogée).

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 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 (Disposition abrogée)
 Article.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
 Article.16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

5. Division du territoire en zones et documents graphiques


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

Intitulé	Représentation graphique
Délimitation des zones U, AU, A et N définis par l'article R151-17 du code de l'urbanisme	 N Zone Ne Secteur

Chaque zone, chaque secteur, chaque STECAL, avec ou sans indices de risques, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (cf. « documents n°4-2, documents graphiques »). Les documents graphiques du règlement peuvent également comporter diverses indications graphiques additionnelles (cf. ci-après). Certaines règles peuvent faire exclusivement l'objet d'une représentation dans le document graphique, conformément à l'article R151-11 du code de l'urbanisme.

6. 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.

Intitulé	Représentation graphique
Emplacements Réservés définis par l'article R151-34 du code de l'urbanisme	

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 prévus aux articles L152-2, L311-2 ou L424-1 du code de l'urbanisme. → La liste des emplacements réservés constitue le document 4-1-3 du PLU.

7. Des sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

L'article L151-19 : du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut : « 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 architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

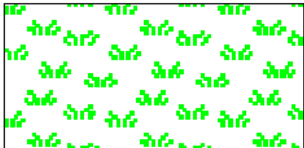
Intitulé :	Représentation graphique
<i>Identifie et localise le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural défini par l'article R151-41 du code de l'urbanisme</i>	

L'article R151-41 du code de l'urbanisme dispose : « Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut (...)3° identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

→ La liste du patrimoine à protéger constitue le document 4-1-5 du PLU.


8. Identification et localisation des éléments de paysage et délimitation des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, identifiés aux documents graphiques et représentant des zones humides, doivent impérativement être conservés. Toute construction est interdite, tout comme les remblais, les déblais et les travaux destinés à la drainer.

Intitulé :	Représentation graphique
éléments de paysage et sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique définis par l'article R151-43 du code de l'urbanisme	

9. Les Espaces Boisés Classés (EBC) à créer ou à conserver

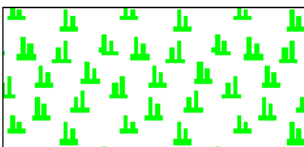
Ces espaces, auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment son article L113-1, et autres législations et réglementations en vigueur les concernant (dont l'article L151-23 du code de l'urbanisme), sont désignés par le PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer et sont repérés sur les documents graphiques par les symboles définis en légende.

Intitulé	Représentation graphique
<i>Espaces boisés classés définis par l'article R151-31 du code de l'urbanisme</i>	

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, sauf exceptions listées par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. annexes au règlement).


10. Terrains cultivés et espaces non bâtis en zones urbaines à conserver et protéger

Dans les zones urbaines, peuvent être identifiés des terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et **inconstructibles** quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

<i>Intitulé</i>	<i>Représentation graphique</i>
<i>Terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger en zones U ou AU Définis par l'article L151-23 du code de l'urbanisme</i>	

11. Identification des terrains exposés à des risques naturels

Une identification des terrains exposés à des risques naturels est reportée au zonage du PLU (documents 4.2.5 du PLU) :

<i>Intitulé</i>	<i>Représentation graphique</i>
<i>Délimitation des terrains exposés à des risques naturels</i>	

La liste des pièces que devra fournir le pétitionnaire dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme étant limitative (article R431.5 du code de l'urbanisme), **il n'y a donc pas lieu de demander d'études particulières au pétitionnaire** (type étude de sol, étude géologique...). Toutefois, une étude de sol est **fortement conseillée** dans les espaces identifiés sur le plan 4.2.5.

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme¹, les terrains exposés à des risques naturels identifiés aux documents graphiques du PLU (documents 4.2.5) et dans l'étude du CETE Méditerranée (cf. document 4.1.2 du PLU, Annexes au règlement) doivent être pris en compte dans toute demande d'utilisation et d'occupation du sol. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les risques identifiés :		
R1	marnes gypsifères	risques de fluage et de glissement de terrain
R2		Risques d'affaissement de terrain
R3	Tufs	Risques de chute de blocs et d'écroulement
R4		Risques d'affaissement de terrain

La commune ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) établi par le Préfet. Toutefois une carte de la connaissance du risque est annexée au PLU (document graphique 4.2.5).

¹ 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.


12. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N

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

- À l'instruction, le changement de destination sera soumis, en zone agricole « A », à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).
- À l'instruction, le changement de destination sera soumis, en zone naturelle « N », à l'avis conforme de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).

En aucun cas, l'extension du bâtiment identifié ne sera autorisée.

Le code de l'urbanisme n'impose pas l'existence d'un intérêt architectural : Aucune prescription ou recommandation d'ordre patrimonial n'est imposée par le code de l'urbanisme. Ainsi, la règle applicable est celle de la zone où se situe le bâtiment désigné.

<i>Intitulé</i>	<i>Représentation graphique</i>
<i>bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	
<i>définis par l'article R151-35° du code de l'urbanisme</i>	

Les bâtiments faisant l'objet de cette désignation sont répertoriés au document 4-1-4 du PLU et identifiés aux documents graphiques.

→ La liste des bâtiments identifiés constitue le document 4-1-4 du PLU.

13. 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. Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public définis au code de l'urbanisme ainsi que : des codes Civil, Rural, Forestier, de l'Environnement, de la Santé Publique, de la Construction et de l'Habitation, le Règlement Sanitaire Départemental, etc...

Prise en compte des risques potentiels : les autorisations et utilisations du dol admises dans l'ensemble des zones, secteurs, sous-secteurs et STECAL du PLU par le règlement ne sauraient être acceptées sans la prise en compte des risques naturels dans le cadre des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R111.5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours. **L'accès et les Obligations Légales de Débroussaillage devront également être conformes au RDDECI (voir document 4.1.2 du PLU, annexe n°11).**

Prise en compte de la doctrine de la MISEN : les articles 4 du présent règlement font référence à la MISEN qui en l'absence de réseau pluvial s'applique de fait pour tous les rejets d'eaux pluviales sur l'ensemble du territoire, sauf dispositions contraires du schéma directeur des eaux pluviales. Cette doctrine est consultable dans les annexes au règlement, document 4-1-2 du PLU.

14. Autorisations d'urbanisme

Les articles R421-1 et suivants du code de l'urbanisme précisent la liste des travaux soumis à Déclaration Préalable (DP), à Permis de Construire (PC), à Permis d'Aménager (PA), ou encore dispensés de toute formalité ; ainsi :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire ;
- les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable ;
- les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application des dispositions du 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 12 novembre 2014 relatif au débroussaillage (cf. annexes du règlement).
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

15. 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'Électricité 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.

16. Secteurs soumis au Droit de Prémption Urbain (DPU)

Régit par les articles L240-1 et suivant du code de l'urbanisme, 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 (cf. lexique aux annexes du règlement).

Après approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal, il pourra être institué un droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées sur le PLU du territoire de la commune. (cf. « Annexes Générales »).

17. Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

Conformément à l'article R151-31 du code de l'urbanisme, les SUP fournies par l'Etat sont identifiées aux Documents graphiques du règlement (documents n°4-2) et listées au sein des Annexes Générales (documents n°5).

18. Conservation des eaux potables et minérales

Autour des sources alimentant la commune de Tourtour ont été instaurés des périmètres de protection. Quel que soit le zonage, l'existence de ces périmètres entraîne la nécessité d'appliquer les servitudes imposées par la réglementation (périmètres de protection institués par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), cf. annexes générales, document n°5).

19. Règlements des lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents de lotissement sont caduques depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ; les règles du PLU s'appliquent aux lotissements présents sur le territoire.

20. Reconstruction à l'identique

Application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme qui dispose :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.

21. Restauration d'un bâtiment (ruines)

Conformément aux dispositions de l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, *« la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*.

22. Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre

Application de l'article L152-4, alinéa 1° du code de l'urbanisme qui dispose :

« 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 : 1° 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 ;»

23. Motifs de de prescriptions spéciales

Application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose :

«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. »

24. 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 (cf. lexique).

25. 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 :

- 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 (article L152-3, al 1 du code de l'urbanisme).
- Elle doit être limitée.
- 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.

Conformément à l'article L152-4 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 : (...)3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

26. 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 du code du patrimoine 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 :

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES - SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE -
Bâtiment Austerlitz

21 Allée Claude Forbin - CS 80783 - 13625 AIX EN PROVENCE Cedex 1

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.

27. Le débroussaillage

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), 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 (cf. annexes au présent règlement document 4-1-2 du PLU).

28. Le défrichement

Le défrichement est réglementé par le code forestier (articles L341-1 à L341-10 et R341-1 à R341-3)

Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare et de moins de 25 hectares devra faire l'objet d'un examen « au cas par cas » auprès de l'Autorité Environnementale.

Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, égale ou supérieure à 25 hectares devra faire l'objet d'une évaluation environnementale auprès de l'Autorité Environnementale.

29. Protection contre le bruit des transports terrestres

Sur le territoire de la commune aucune voie n'est classée bruyante.

30. Règles parasismiques

Le département du Var est situé entre les zones sismiques du couloir rhodanien et la faille dite de Nice. La sismicité historique s'inscrit dans des intensités comprises entre les degrés IV et VIII de L'échelle MSK. La commune est classée en zone de **sismicité modérée (niveau 3)** 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. Les bâtiments sont classés suivant 4 catégories d'importance différentes :

- 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.

II	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitations individuelles ▪ Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5 ▪ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 mètres. ▪ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP de hauteur inférieure ou égale à 28 mètres et pouvant accueillir 300 personnes maximum ▪ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes ▪ Parcs de stationnement ouverts au public
III	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ERP de catégories 1, 2 et 3 ▪ Habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 mètres ▪ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ▪ Etablissements sanitaires et sociaux ▪ Centres de production collective d'énergie ▪ Etablissements scolaires
IV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ▪ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ▪ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ▪ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ▪ Centres météorologiques.

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
Zone 2 Aléa faible	Aucune exigence	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 0,7 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 0,7 \text{ m/s}^2$
TOURTOUR ⇒ Zone 3 Aléa modéré	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$
Zone 4 Aléa moyen	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$

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.

31. Protection des cours d'eau et des fossés

L'entretien des fossés et des cours d'eau doit à la fois prendre en compte le contexte topographique de la zone concernée, c'est-à-dire le relief et la configuration des lieux (pentes...) et doit être raisonné afin de concilier à la fois les exigences de préservation de la diversité biologique avec les diverses fonctions relatives aux fossés et au cours d'eau. À ces fins, les actions d'entretien doivent être menées dans le respect de quelques règles simples, à savoir, à minima:

- Programmation et périodes d'intervention :
 - Établir un programme d'intervention pluriannuel (le fait de ne pas curer l'ensemble des cours d'eau et fossés d'un même secteur la même année permet aux espèces présentes de migrer des secteurs curés vers les secteurs non curés qui vont servir de zones-refuge et permettre, après les travaux, la recolonisation des secteurs curés) ;
 - Intervenir avant fin mars et après début juillet, périodes pendant lesquelles la majorité des espèces animales et végétales ont accompli leur cycle de reproduction.
- limiter l'afflux de terre en provenance des parcelles cultivées par implantation de zones-tampons végétalisées le long de des fossés et des cours d'eau ;
- Ne pas combler, buser, ni détourner les cours d'eau
- Maintenir les connexions entre cours d'eau
- Entretien des berges
- Ne pas réaliser de curage à blanc

32. Monuments historiques

Tourtour est concerné par deux monuments historiques : le Château de Taurenne et le domaine des Treilles. (Consulter les documents 4.2.4 et 5 du PLU relatifs aux servitudes).

Travaux en abords de Monuments historiques

Dans les abords des monuments historiques, les autorisations de travaux sont soumises à l'architecte des bâtiments de France, conformément aux articles L612-30 à 32 du code du patrimoine :

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti. Les travaux susceptibles

de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords.

Publicité

Conformément à l'article L581-8 du code de l'environnement, toute publicité est interdite sur les monuments historiques et dans les abords des monuments historiques.

Enseignes

Les enseignes sont soumises à demande d'autorisation spécifique au titre du code de l'environnement : article L581-4, L581-8, L581-18 et R581-16. L'accord de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire lorsque le projet d'enseigne est situé dans le champ de visibilité d'un monument historique.

33. Sites inscrits

Tourtour est concerné par un site inscrit (Consulter les documents 4.2.4 et 5 du PLU relatifs aux servitudes).

L'article L341-1 du code de l'environnement dispose :

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

Conformément à l'article R341-9 du code de l'environnement, les travaux qui affectent le paysage urbain ou naturel d'un site inscrit sont soumis à déclaration préalable adressée au Préfet de Département, qui recueille l'avis de l'architecte des Bâtiments de France sur le projet. Si les travaux entrent dans le cadre d'une demande de permis d'aménager, de construire, de démolir ou une déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, cette demande tient lieu de déclaration préalable au titre du code de l'environnement.

34. Haies anti dérive et zones vertes « tampon » au contact des parcelles agricoles

1°) Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

2°) De plus, et conformément à l'article L253-7-1 du code rural, il est demandé que soient prévues des mesures de protection physique en bordures de parcelles accueillant une construction destinée au public sensible (école, collège, crèche, clinique, EHPAD...) et limitrophes d'une zone agricole : ces mesures de protection sont caractérisées par l'aménagement d'une **haie anti-dérive** positionnée dans l'emprise de la zone constructible et implantée en limite séparative de la zone agricole sur une largeur d'environ de plusieurs mètres. (cf. les annexes au règlement, document 4-1-2 du PLU).

35. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ou collectif

Les ouvrages, constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ou collectif 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'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont autorisées toutes zones et secteurs confondus.

Ces ouvrages techniques d'intérêt général ou collectif (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 de chacune de ces zones.

Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

*

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

U

Zone Ua


Caractère de la zone

« La zone Ua représente principalement la délimitation du village, noyau urbain historique, à considérer comme un patrimoine bâti constituant un ensemble urbain remarquable, dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers.

Le tissu urbain est serré, dense et les constructions sont implantées en ordre continu.

Extraits du rapport de présentation :

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitation, de commerces et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics. »

 **Se reporter au document n°3 du PLU, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui comporte un Cahier de recommandations architecturales pour le centre ancien**

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 ou à la fonction d'entrepôt.
- 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 terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
- Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.
- Les antennes relais de radiotéléphonie.
- Le changement de destination des garages et dépendances affectées aux habitations.

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

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

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Le changement de destination des locaux situés en **rez-de-chaussée de la place des Ormeaux** n'est autorisé qu'à destination de services, de commerces, d'artisanat ou de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à condition d'être sans nuisance pour le voisinage.
- Pour tout **projet d'au moins 4 logements** : au moins 25% 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 au moins 25% de la surface de plancher totale.
- Toute intervention sur le patrimoine identifié sur les documents de graphiques, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir. De plus, la restauration des éléments du patrimoine culturel ou historique doit être réalisée sans modification de volume, sans dénaturer l'édifice et dans le respect des savoir-faire traditionnels.
- Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger) est interdite.

- À 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. document n°05 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. document 4.1.2, annexe au règlement*). Les prescriptions de nature à assurer la préservation des espaces boisés classés sont prévues aux articles L151-23 et L113-1 du code de l'urbanisme.

Article Ua 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

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.

Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.

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. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

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 réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.

L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

4. 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.

5. Citernes

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés ;
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

6. Réseaux de distribution et d'alimentation

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.

Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.

Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

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

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 ;
- à 2 mètres de l'axe des ruisseaux et canaux existants ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas :

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

Article Ua 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.

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

Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de 2 mètres de l'axe des ruisseaux et canaux existants ou à créer.

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 même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article Ua 9. Emprise au sol des constructions

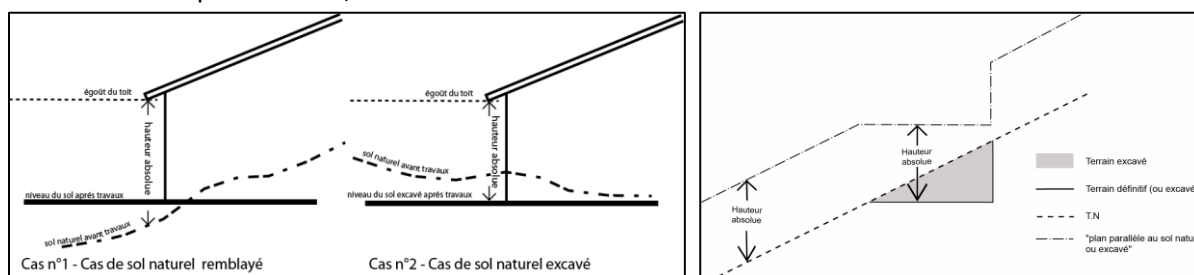
Cet article n'est pas réglementé.

Article Ua 10. Hauteur maximale des constructions

1. Conditions de mesure

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

- avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
- après travaux, en cas de sol naturel excavé.



2. Hauteur absolue

La hauteur maximale des nouvelles constructions devra s'aligner sur celle des constructions limitrophes existantes. La différence de hauteur entre deux constructions voisines ne pourra excéder 1 mètre. Dans tous les cas, la hauteur maximale ne pourra pas excéder 12 mètres afin de respecter la silhouette du village.

Ne sont pas soumis à ces règles, les reconstructions et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ua 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

👉 **Se reporter au document n°3 du PLU, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), Cahier de recommandations architecturales pour le centre ancien**

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions 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 particulières

Implantation des constructions nouvelles

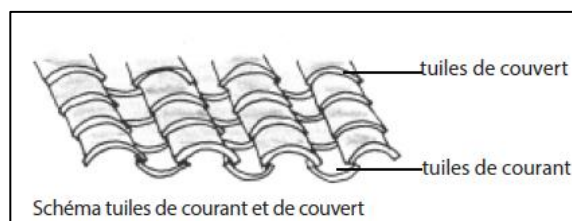
L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements et conformément aux dispositions de l'OAP (document n°3 du PLU).

Toitures

Les toitures sont simples, à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 30° et 42°. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

Elles sont réalisées exclusivement en tuiles rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes « argile terre cuite » panachées).

La toiture en tuile canal sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre, sans pose de plaque sous tuiles.



Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

Faîtage

Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faîtage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants.

Débords de la couverture

Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise à 2 ou 3 rangs, où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation. La couleur blanche est interdite pour les génoises.

Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépis de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à

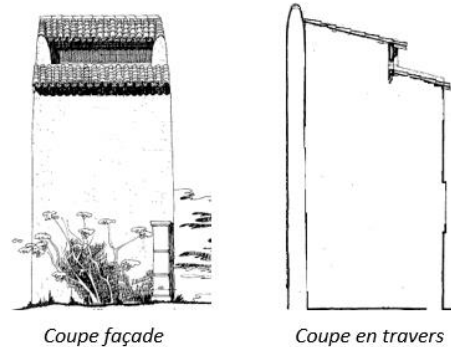
trois rangs de génoise. Cette tuile canal se décline aujourd'hui avec des teintes rosées nuancées et vieillies. Les tuiles de couleur uniforme (rouge, orange, jaune...) sont à proscrire.

Toitures et terrasses

Sont autorisées les terrasses en attiques, particularité de Tourtour. Le mur en guise de garde corps doit être conservé surmonté d'une mod niture. Les surfaces de vitrage sont interdites.

Les surfaces de vitrages en attique sont interdites.

Sont autorisés les « pigeonniers » ou « colombiers » en tant qu'éléments saillant sur la toiture, avec rampant en amont et en aval, et en retrait par rapport au nu de la façade (cf. schéma ci-contre).



Ouvertures

La conservation et la restauration des portes anciennes est préférable à leur remplacement.

Exception faite des locaux à destination de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés. La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.

Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre ancien, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité (deux vantaux et petits bois). Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

La forme des linteaux des portes et fenêtres doit respecter le style ancien et les géométries d'origine doivent être conservées (la suppression des impostes est interdite).

Il est préférable de conserver les modénatures et encadrement caractérisant les portes d'entrées et les fenêtres.

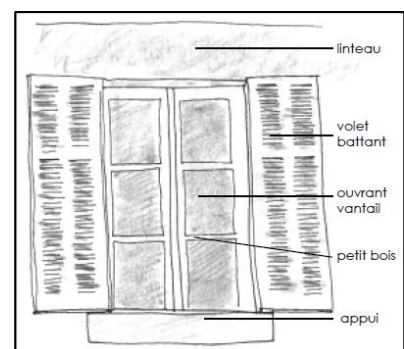
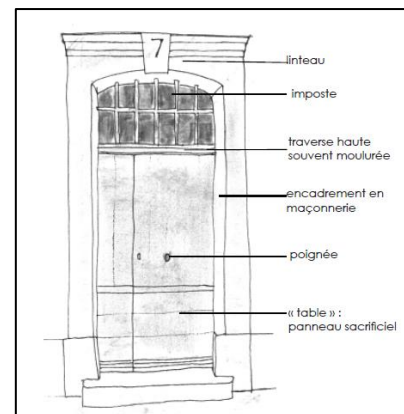
Il est interdit de peindre les linteaux : ils sont entretenus régulièrement contre l'humidité ou sont dissimulés sous l'enduit.

Les portes anciennes des maisons du village et leur encadrement en pierre appareillée doivent être préservées (rivetées,   imposte,   encadrement en pierre, porte bâtarde, portes cochères ou de grange incluses).

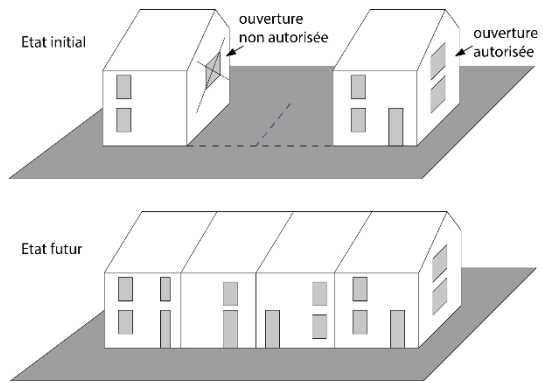
Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.

Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.

Les soubassements en saillies ne devront emp ter en aucune façon sur le trottoir.



Afin de favoriser la mitoyenneté, les ouvertures (telles que portes et fenêtres) ne doivent pas empêcher l'adossement ou l'accolement des constructions (cf. schéma).



Les portes de garages doivent être disposées au nu intérieur du mur ou en retrait significatif. Les portes aux ouvrants mécanisés roulants ou basculants sont interdites ; les ouvrants déportés vers l'intérieur doivent être privilégiés.

Balcons

Les balcons sont autorisés sur les voies publiques et privées, s'ils sont implantés à plus de **4,5 mètres** de hauteur par rapport à la voie.

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies ayant un vis-à-vis inférieur à **5 mètres**.

Les gardes corps devront être réalisés selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre-ville.

La profondeur du balcon devra être de 80 centimètres maximum.

Enduits et revêtements

Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception du bois ou de la pierre.

La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la palette de couleur consultable en mairie. Il convient d'éviter les colorations en masse.

Les façades sont enduites : 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 enduits ciments et les chaux « artificielles » sont interdites en centre village.

Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.

Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservés et restaurés.

Le rejointement des joints au mortier est interdit.

Couleurs

Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans le village, quelques principes doivent être appliqués:

- ✓ Alternier les couleurs,
- ✓ Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
- ✓ Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,

- ✓ Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.

Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.

En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette chromatique existe en mairie, elle est à respecter.

Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du village, et le blanc pur sont à proscrire.

Couleurs et piscine

Pour les piscines visibles depuis l'espace public et afin d'intégrer au mieux les piscines dans l'environnement, le revêtement du fond de la piscine est à réaliser dans une teinte neutre, par exemple dans les nuances de sable, gris ou vert. Le cas échéant, le volet de sécurité est de la même teinte que le fond, exclure la teinte blanche. En cas de réalisation d'une barrière périphérique de sécurité, il conviendra de choisir un grillage de teinte foncée (vert, gris...) et d'exclure : les abris télescopiques de type « véranda », les bâches rigides de couleurs blanches et bleues et les barrières en aluminium avec panneaux transparents, modèles trop perceptibles dans l'environnement qui portent atteinte au paysage de la commune.

Boiseries des fenêtres et volets

Les huisseries cintrées ou d'équerre en bois peint avec meneaux seront conservées; compter en principe 3 ou 4 carreaux sur la hauteur pour les fenêtres XIXème parfois moins dans certaines typologies fin XIXè siècle pour les plus anciennes menuiseries (XVIIIè siècle.) préférer les petits carreaux à la française et conserver les impostes avec moulure à entablement en partie haute quand elles existent.

Les barres d'appuis en ferronneries de style sont à conserver ou à restituer.

Encadrements des fenêtres et volets

Les encadrements de baies seront conservés, restaurés ou restitués : soit peints au badigeon dans la plupart des cas, soit en relief en pierre ou au stuc mouluré suivant le style architectural. Conserver également les feuillures pour les contre-vents.

Appuis des baies

Conserver et restaurer, ou restituer, s'ils n'existent plus, les appuis fins habituellement, ainsi que les moulures au stuc. Dans certaines typologies les appuis sont en pierre calcaire moulurée: il convient de les restaurer (brossage, sablage, greffe de pierre éventuelle).

Fenêtres et volets des constructions neuves

Pour celles qui s'inspirent de l'habitat traditionnel les recommandations sont identiques. Par contre les huisseries (fenêtres, porte- fenêtres ou baies vitrées) pourront être réalisées en aluminium laqué (suivant le nuancier) ou en PVC gris clair ou beige. Le bois sera toujours utilisé pour les volets et persiennes.

Menuiseries des fenêtres et volets

Les menuiseries devront être peintes avec les couleurs traditionnelles : bleu charron, bleu gris, gris, brun, vert-gris, vert foncé, marron Provence. Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration.

Toutefois, les fenêtres peuvent être peintes de couleur plus claire tout en restant dans la même gamme de coloris. Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres

et portes fenêtres. Les teintes pourront être employées également pour les ferronneries et certaines portes d'entrée.

La suppression des petits carreaux, la pose de menuiseries standard et non adaptée à la forme d'origine ainsi que le remplacement d'une fenêtre à 2 vantaux par un seul ventail, sont à proscrire.

Les volets peuvent être persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre), selon les modèles anciens présents dans le centre urbain. Les volets roulants ou à barre et écharpe sont interdits.

Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux.

Les portes de garage seront pleines.

Boiseries des portes

La porte d'entrée est un élément essentiel à la conservation du caractère et de la mémoire historique d'un édifice. Elle a souvent été conservée au cours des siècles alors que le reste de la façade a été modifié. C'est pourquoi on évitera son remplacement par une porte industrielle standardisée et anonyme ou faussement «stylée». On privilégiera la restauration et le remplacement des parties abîmées chaque fois que cela est possible. En cas de nécessité, elles seront changées à l'identique de l'origine en bois, la quincaillerie d'origine (pentures, bouton de porte, heurtoir...) sera conservée et remise en place. Si la porte d'origine a disparu, une porte d'entrée en bois sera restituée suivant les modèles historiques du village et en fonction de la typologie architecturale de la façade. Les encadrements en pierre seront nettoyés par hydro gommage. Les couleurs vives et le blanc sont à proscrire.

Conserver et restaurer (de préférence à un remplacement) les portes d'entrée cintrées ou d'équerre en bois massif avec ou sans imposte; dans le cas d'un remplacement la porte devra s'inspirer des anciennes portes, en harmonie avec la typologie architecturale de l'immeuble.

Encadrement des portes

Les encadrements devront être conservés ou restaurés : soit peints au badigeon, soit en relief en pierre suivant les styles architecturaux.

Seuils des portes

Conserver, restaurer ou restituer les seuils et les emmarchements en pierre calcaire bouchardée ou en pierre marbrière, parfois en carrare, suivant les styles et les époques.

La porte d'entrée avec son linteau ou sa «clé» parfois datée est un élément essentiel à la conservation du caractère et de la mémoire historique d'un édifice.

La forme et la décoration des portes évoluent à chaque époque, mais il faut noter que la porte d'entrée a souvent été conservée au cours des siècles alors que le reste de la façade a été modifié. Donc on évitera son remplacement par une porte industrielle, anonyme ou faussement «stylée» (portes «à l'anglaise» avec vitrage cintrée...); on privilégiera la restauration et le remplacement des boiseries abîmées chaque fois que cela est possible. D'ailleurs, la réparation permet souvent pour un coût inférieur au remplacement, le maintien d'une qualité esthétique évidente.

Inscriptions publicitaires et enseignes

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Antennes paraboliques

L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air, autres éléments techniques et réseaux

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 afin d'être invisibles.

Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie : les blocs extérieurs doivent être encastrés dans le mur ou dissimulés derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

Tous les éléments techniques nouveaux (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, etc...) doivent être encastrés dans les murs ou dissimulés par des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis la voie publique.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés en toiture sous les quatre conditions cumulatives suivantes :

- s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction ;
- s'ils ont la même teinte que celle des tuiles avoisinantes : exemple de la tuile solaire thermique ou photovoltaïque ;
- si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies.
- si la superficie totale des installations ne dépasse pas 40% du pan de toiture.

Clôtures

Les murs et murets réalisés en pierres sèches et situés dans le village doivent être conservés ou restaurés dans les règles de l'art.

La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.

Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc.) sont interdits.

Seuls les murs pleins ou les grillages végétalisés sont autorisés.

- Les murs pleins sont enduits sauf s'ils sont en pierre ou bloc de parement.
- Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Les murs enduits respectent la palette de couleur consultable en mairie.

Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).

Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondent dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Passages

Les passages existants sont obligatoirement préservés et entretenus.

Canaux et éléments liés à l'eau

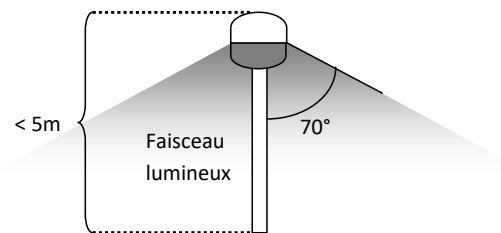
L'ensemble du patrimoine lié à l'eau (lavoir, canaux....) doit impérativement être entretenu et conservé. Seules les restaurations dans les règles de l'art sont autorisées.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 1m50 de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50. Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont à exclure.

Éclairages

Les éclairages, 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 Ua 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de **25 m²** (y compris les accès et dégagements).

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, 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. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.

Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

Article Ua 13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Des plantations à conserver ou à créer ainsi que les terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger sont identifiées aux documents graphiques du règlement.

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.

Les espèces allergisantes sont à éviter.

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. annexe au règlement, document 4-1-2 du PLU).

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

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

Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.

Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

Les aires de stationnement d'une **superficie égale ou supérieure à 100 m²** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

Article Ua 14. Coefficient d'occupation du sol

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 matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article Ua 16. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Zone *Ub*

Caractère de la zone

**Extraits du rapport de
présentation :**

« La zone Ub représente principalement la délimitation des quartier d'habitat à caractère résidentiel.

Le tissu urbain est lâche, la densité plus faible, l'habitat est dispersé, sans mitoyenneté et les constructions sont implantées en ordre discontinu. La zone Ub a vocation à recevoir une densification modérée, au sein d'un environnement paysager protégé : les jardins et boisements participent à cette ambiance paysagère qu'il convient de maintenir.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitation et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

⊗ la zone Ub comprend un secteur, le secteur Uba, dans lequel l'assainissement est non collectif. Hormis la règle relative à l'assainissement, l'ensemble des règles de la zone Ub s'applique au secteur Uba »

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 nouvelles constructions et activités liées à la fonction d'entrepôts.
- 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.
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
- Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.
- Les antennes relais de radiotéléphonie.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Toute intervention sur le patrimoine communal identifié sur les documents de graphiques, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir.
- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction et installation d'une largeur de **5 mètres**, vis-à-vis des cours d'eau, est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Pout tout projet d'au moins 5 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 au moins 20% de la surface de plancher totale.
- Les annexes à la construction principale, dans la limite de 80m² de surface de plancher. Elles doivent être réalisées dans le périmètre immédiat de la construction principale et, par leur implantation et leur apparence, ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux.
- Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, les terrains exposés à des risques naturels identifiés aux documents graphiques du PLU (documents 4.2.5) et dans l'étude du CETE Méditerranée « Étude de risques de chutes de blocs » (cf. document 4.1.2 du PLU, Annexes au règlement) doivent être pris en compte dans toute demande d'utilisation et d'occupation du sol. 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.

Article Ub 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

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 stationnements ne devront pas encombrer les voies de circulation.

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 réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Eau potable

Toute construction ou installation à destination 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

Dans la zone Ub, toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.

L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif

d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur **Uba**, **l'assainissement non collectif est autorisé** conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux afin d'assurer la transparence hydraulique.

4. 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 et dans les canaux et ruisseaux identifiés aux documents graphiques du règlement.

En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

5. Citernes

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gazoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées. Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés ;
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

6. Réseaux de distribution et d'alimentation

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés. En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.

Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

7. Défense Extérieure contre l'incendie

Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et

une pression suffisante ...), conformément aux recommandations du Service départemental d'incendie et de secours du Var. **L'accès et les Obligations Légales de Débroussaillage devront également être conformes au RDDECI (voir document 4.1.2 du PLU, annexe n°11).**

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

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- ✓ **15 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
- ✓ **5 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;
- ✓ **5 mètres** de l'axe des ruisseaux et canaux existants ou à créer.

Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de 4 mètres par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.

Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de **5 mètres** par rapport à l'axe des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article Ub 12.

Dans le cas de la présence de portail automatisé et de la formalisation de deux places de stationnement au sein de la propriété, la marge de recul de **5 mètres** précité ne sera pas exigée.

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.

Article Ub 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à **5 mètres** des limites séparatives.

Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **5 mètres** de l'axe des ruisseaux et canaux existants ou à créer.

Toutefois sont autorisées :

- ✓ Les annexes (y compris les garages) en limites séparatives.
- ✓ La construction des piscines, couvertes ou non, respectant un recul de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives.
- ✓ Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Des implantations différentes sont admises dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

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

La distance entre deux constructions ne doit pas pouvoir être inférieure à **10 mètres**.

Toutefois sont autorisées :

- ✓ Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

Article Ub 9. Emprise au sol des constructions

La superficie de plancher des constructions ne peut dépasser **400 m² de SP**, et l'emprise maximale des constructions ne peut excéder **20%** de la surface du terrain. Les piscines et les annexes à l'habitation (pool-house, garages...) sont limitées à **10 %** de la surface du terrain. Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, aucune extension n'est autorisée.

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

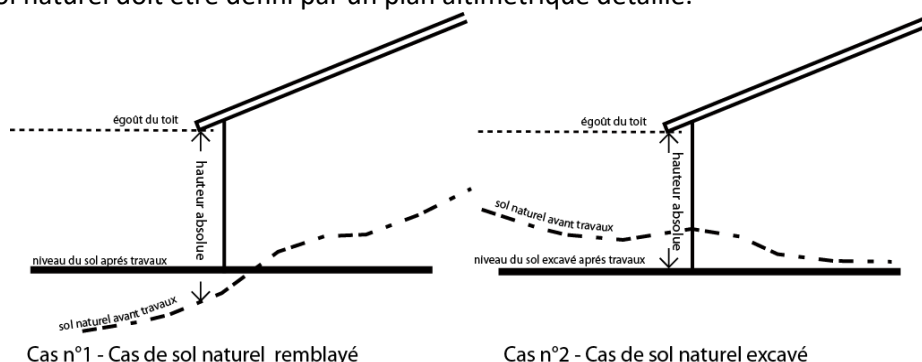
Répartition des emprises et surfaces par terrain :

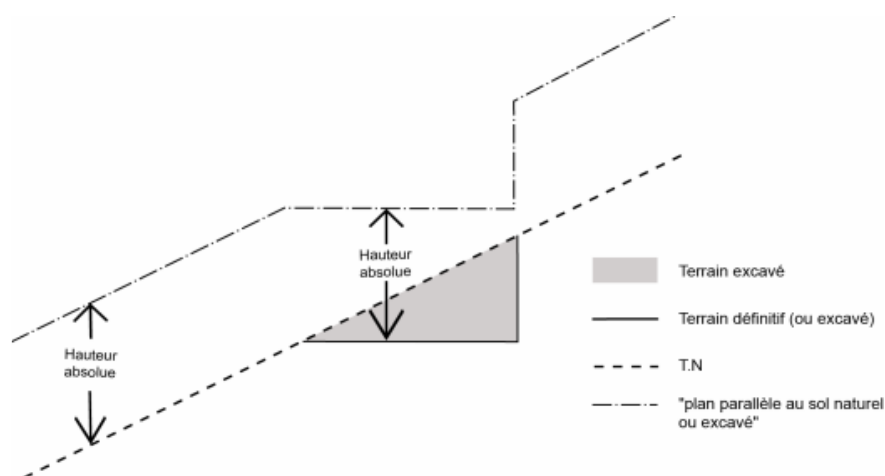
% maximal d'emprise au sol réservé à la construction principale (article 9)	% maximal d'emprise au sol affecté aux annexes	% minimum d'espaces non artificialisés (article 13)
20 % et 400 m²	10 %	70 %

Article Ub 10. Hauteur maximale des constructions

1. Conditions de mesure

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





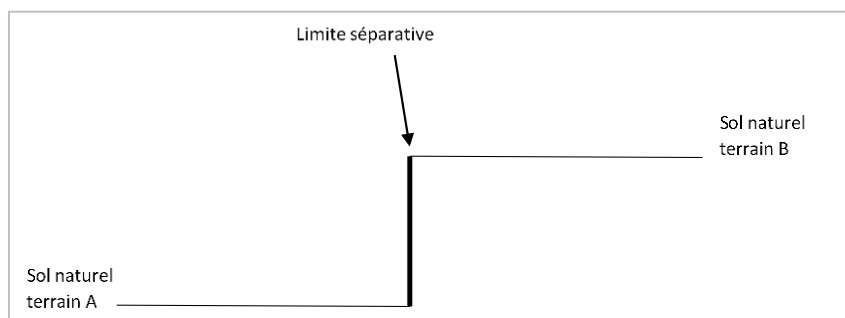
2. Hauteur autorisée

La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **6 mètres**.

Pour les constructions en limite séparative ne bordant pas une voie publique, la hauteur ne peut dépasser **3 mètres** par rapport au terrain le plus bas.

La hauteur des annexes définie dans les conditions ci-dessus, est limitée **2,50 mètres**.

Lorsqu'une annexe est édifiée en limite séparative et que le terrain sur lequel elle est située (terrain A) est en contrebas, la hauteur de l'annexe est limitée à 2,50 mètres, conformément au croquis ci-contre. Lorsque l'annexe est située sur le terrain B, celle-ci doit être en retrait d'au moins 5 mètres de la limite séparative.



Ne sont pas soumises à ces règles :

- ✓ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ✓ la reconstruction de constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

Article Ub 11. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Dispositions générales

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 particulières

(cf annexe au règlement/ Fiches pratiques/conseil technique et architectural/DRAC PACA)

Implantation des constructions

Pour limiter les terrassements, la construction et son faitage devront s'implanter parallèlement aux courbes de niveau.

Selon la topographie du site, la nouvelle construction doit être de préférence implantée au plus près de la limite supérieure du terrain pour pouvoir dégager le plus d'espaces en contrebas.

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

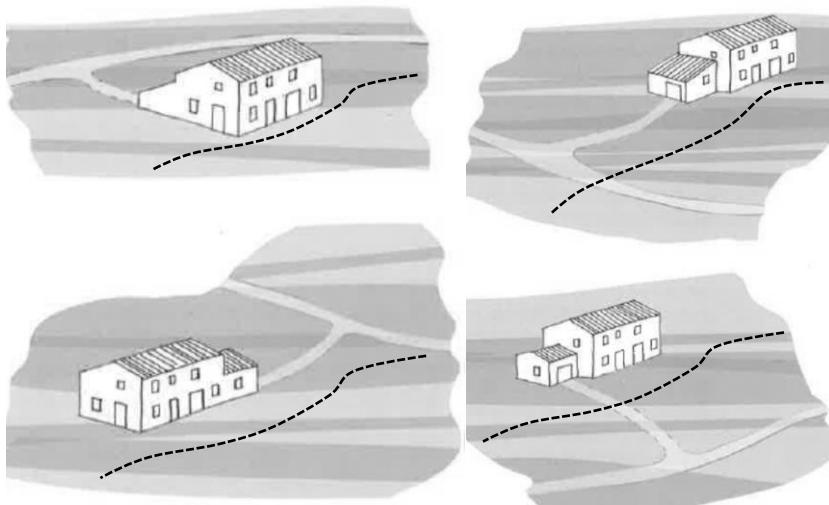
Les terrassements seront les plus réduits possibles : la construction (y compris les annexes) devra s'adapter à la configuration topographique du terrain. Le pétitionnaire profitera des irrégularités et des dénivelés pour asseoir les niveaux du bâti.

Les pentes faibles seront privilégiées. Mais en cas de pente forte, les deux niveaux de construction seront de plain-pied, si possibles sur des ruptures de terrain.

Les constructions réalisées sur des pentes seront blotties sous la ligne de crête.

Les parties hautes des secteurs collinaires ne seront pas retenues pour l'implantation de bâtis.

Exemple d'implantation :



Enduits

Les enduits traditionnels sont constitués d'une couche de rendormis (sous couche destinée à boucher les joints) puis d'un corps enduits à base de sable fin et chaux, et enfin d'une dernière couche au mortier de chaux plus soigné (avec plus de sable).

Coloration de l'enduit : l'enduit est coloré dans la masse. Les enduits seront plus foncés que clairs afin d'accentuer l'impression de profondeur pour l'observateur et de permettre ainsi une meilleure intégration du bâti dans son environnement.

Couleur

Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans les quartiers résidentiels, quelques principes doivent être appliqués:

- ✓ Alternier les couleurs,

- ✓ Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
- ✓ Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
- ✓ Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.

Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.

En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette chromatique existe en mairie, elle est à respecter.

Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du village, et le blanc pur sont à proscrire.

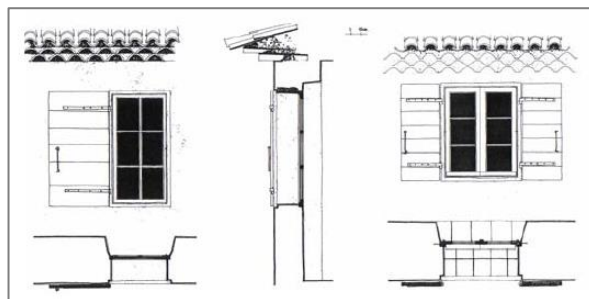
Couleurs et piscine

Pour les piscines visibles depuis l'espace public et afin d'intégrer au mieux les piscines dans l'environnement, le revêtement du fond de la piscine est à réaliser dans une teinte neutre, par exemple dans les nuances de sable, gris ou vert. Le cas échéant, le volet de sécurité est de la même teinte que le fond, exclure la teinte blanche. En cas de réalisation d'une barrière périphérique de sécurité, il conviendra de choisir un grillage de teinte foncée (vert, gris...) et d'exclure : les abris télescopiques de type « véranda », les bâches rigides de couleurs blanches et bleues et les barrières en aluminium avec panneaux transparents, modèles trop perceptibles dans l'environnement qui portent atteinte au paysage de la commune.

Menuiseries

Les portes d'entrée sont à un vantail, tiercées pleine avec ou sans imposte, non moulurées, parfois soulignées par un jeu de pièces de bois irrégulière, le cloutage des ferrures... les portes pleines sont à double panneau. Les fenêtres et portes fenêtres sont à un ou deux vantaux et comportent des pièces d'appui et des vitres rectangulaires toujours plus hautes que larges.

À un vantail, la fenêtre est équipée d'un volet à un vantail. À deux vantaux elle est équipée de deux vantaux.

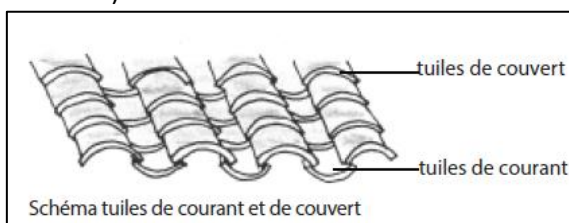


Toitures

Les toitures sont simples, à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 30° et 42°. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant.

Elles sont réalisées en tuiles rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes « argile terre cuite » panachées).

La toiture en tuile canal sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre, sans pose de plaque sous tuiles.



Les tuiles en terre cuite de type romane, double canal Languedocienne, sont autorisées sur les constructions neuves, sans plaque sous tuiles, avec des teintes panachées et une coloration différenciée du courant et du galbe.

Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

Faîtage

Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faîtage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants.

Débords de la couverture

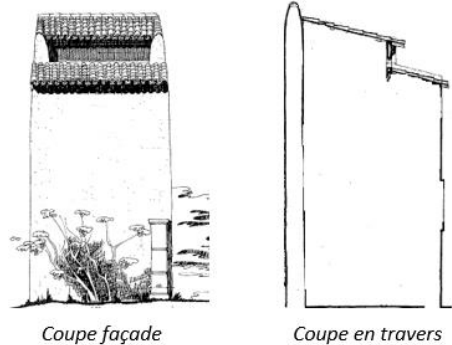
Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation. La couleur blanche est interdite pour les génoises.

Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépis de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. Cette tuile canal se décline aujourd'hui avec des teintes rosées nuancées et vieilles. Les tuiles de couleur uniforme (rouge, orange, jaune...) sont à proscrire.

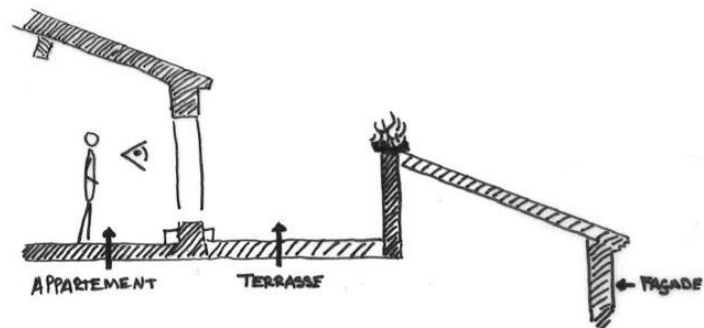
Toitures et terrasses

Sont autorisées les terrasses en attiques : Le mur en guise de garde-corps doit être conservé surmonté d'une modénature. Les surfaces de vitrage sont interdites.

Sont autorisés les « pigeonniers » ou « colombiers » en tant qu'éléments saillant sur la toiture, avec rampant en amont et en aval, et en retrait par rapport au nu de la façade (cf. schéma ci-contre).



Sont également autorisés les « souleillados » ou « terrasses tropéziennes » incluses 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 1 mètre par rapport au faîtage. La surface ouverte dans la toiture ne concernera pas plus d'un tiers de la superficie totale de la toiture, tous pans confondus. (cf. schéma ci-contre).



Clôtures

- La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.
- Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc.) sont interdits.
- Seuls les grillages végétalisés sont autorisés.
- Les murs pleins sont autorisés s'ils sont en pierre ou bloc de parement. Leur hauteur est alors limitée à **1.20 mètres**.
- Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).

Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Murs de soutènement

Les restanques existantes devront être restaurées et si possible prolongées.

Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 1m50 de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50. Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont à exclure.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 1m50 de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50. Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont à exclure.

Inscriptions publicitaires et enseignes

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages des enseignes sont interdits. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder **80 centimètres** maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de **20 centimètres** du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à **3 mètres** à compter du niveau de la voie.

Antennes paraboliques

L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air, autres éléments techniques et réseaux

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 afin d'être invisibles.

Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie : les blocs extérieurs doivent être encastrés dans le mur ou dissimulés derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

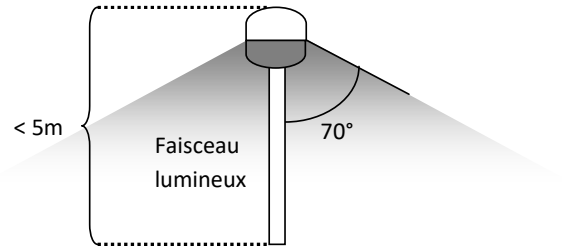
Tous les éléments techniques nouveaux (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, etc...) doivent être encastrés dans les murs ou dissimulés par des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis la voie publique.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

Éclairages

Les éclairages, 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 Ub 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit comporter au moins deux places de stationnement par logement. La formalisation d'une place de stationnement intérieur sera exigée en cas de présence d'un parking privé non clos. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.

Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de **3 logements**.

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

Article Ub 13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La végétalisation doit être réalisée conjointement à l'urbanisation afin de structurer le paysage ouverte. Des haies arborées seront implantées en limite de parcelle et le long des voies de desserte. Les jardins conserveront les bosquets d'arbres existants. L'aspect bocager environnant doit être maintenu.

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (*cf. liste en annexe au règlement*).

Les espèces allergisantes sont à éviter.

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (*cf. liste en annexe au règlement*).

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

Pour tout nouveau projet, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins **70%** du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

- ✓ Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.
- ✓ Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.
- ✓ Ces **70 %** seront réservés à l'aménagement de systèmes de rétention des eaux pluviales.

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

Les aires de stationnement d'une **superficie égale ou supérieure à 50 m²** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

Article Ub 14. Coefficient d'occupation du sol

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 matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

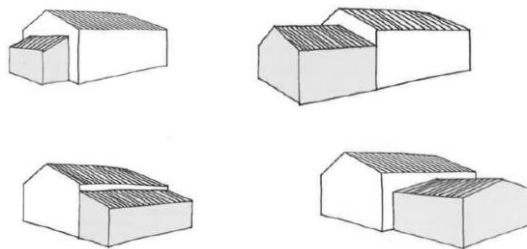
Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.

L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.

Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

Exemples de volumes à privilégier :



Article Ub 16. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Zone Uh

Caractère de la zone

« la zone Uh représente la délimitation du quartier d'habitat à caractère résidentiel de la copropriété du domaine de Saint-Pierre de Tourtour.

Le tissu urbain est lâche et les constructions sont implantées en ordre discontinu.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitat. »

Extraits du rapport de présentation :

Elle se divise en trois secteurs :

Secteur Uh1 : *dans lequel aucune nouvelle construction n'est autorisée ; seules les extensions des habitations existantes sont autorisées ;*

Secteur Uh2 : *dans lequel les nouvelles constructions sont autorisées de façon mesurée.*

Secteur Uh3 : *dans lequel seules sont autorisées les nouvelles constructions pour les équipements collectifs de la copropriété : pool-house, vestiaire, piscine, boxes à chevaux, salle de réunion... »*

Article Uh 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans les secteurs Uh1 et Uh3, les nouvelles constructions à destination d'habitation, et les constructions à destination d'activités de service, et d'hébergement touristique

Dans l'ensemble de la zone Uh :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie, de commerce, d'artisanat.
- Les nouvelles constructions et activités liées à la fonction d'entrepôts.
- 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.

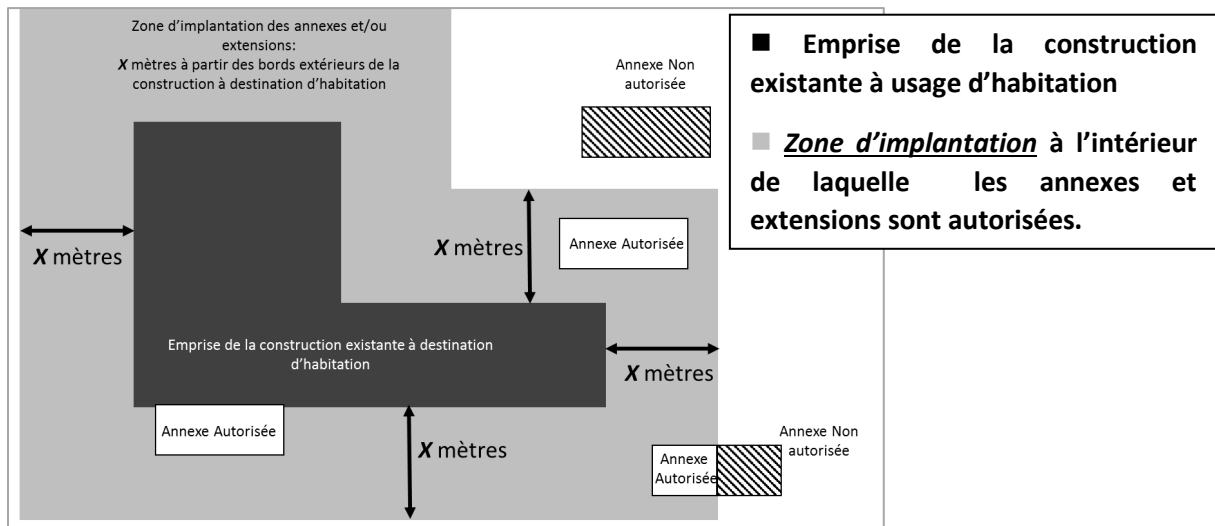
Article Uh 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 de la zone Uh respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

Risques naturels : Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, les terrains exposés à des risques naturels identifiés aux documents graphiques du PLU (documents 4.2.5) et dans l'étude du CETE Méditerranée « Étude de risques de chutes de blocs » (cf. document 4.1.2 du PLU, Annexes au règlement) doivent être pris en compte dans toute demande d'utilisation et d'occupation du sol. 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.

- **Dans le secteur Uh1 :**

- seules les extensions de 40% des constructions à usage d'habitations existantes, régulièrement édifiées, sont autorisées, sous réserve de ne pas dépasser un plafond de 300m² maximum de SP et de s'effectuer en continuité du bâti existant.
Cette extension n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Les annexes (garage, piscine, pool house...etc.) des constructions existantes à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale et légale de 70 m², sont autorisés :
 - ↳ dans la limite de 100 m² d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière),
 - ↳ et dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de 30 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension (cf schéma concept de la zone d'implantation ci-après) ;



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

- les constructions à destination de commerce et activités de service.
 - Les constructions à destination d'artisanat et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
- **Dans le secteur Uh2 :** les nouvelles constructions à destination d'habitation et leurs annexes, et d'activités de service ou de bureaux, sont autorisées, sous réserve de respecter les conditions définies aux articles suivants.
 - sous réserve de ne pas dépasser un plafond de 300m² maximum de SP.
 - Les annexes (garage, piscine, pool house...etc.) des constructions à destination d'habitation sont autorisées dans la limite de 100 m² d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière), et dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de 30 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension
 - **Dans le secteur Uh3 :** les nouvelles constructions à destination d'équipements collectifs de la copropriété, sous réserve :
 - de respecter les conditions définies aux articles suivants.
 - d'être strictement inférieur à 1000m² de surface de plancher **totale**.

Article Uh 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

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 et privées 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 Uh 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Eau potable

Toute construction ou installation à destination 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 ou privé de distribution d'eau potable en vigueur.

2. Assainissement

Prioritairement, les constructions, ou installations à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.

L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, **l'assainissement individuel autonome ou regroupé autonome** est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial s'il existe; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.

Les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

4. 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 dans le milieu naturel après neutralisation du chlore.

5. Citernes

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés ;
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

6. Réseaux de distribution et d'alimentation

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.

Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

7. Défense Extérieure contre l'incendie

Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante ...), conformément aux recommandations du Service départemental d'incendie et de secours du Var. **L'accès et les Obligations Légales de Débroussaillage devront également être conformes au RDDECI (voir document 4.1.2 du PLU, annexe n°11).**

Article Uh 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 Uh 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
- 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;
- 2 mètres de l'axe des ruisseaux et canaux existants ou à créer.

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.

Les portails seront implantés en recul de 1 mètre des limites de propriété.

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.

Article Uh 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 3,5 mètres des limites séparatives.

Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de 2 mètres de l'axe des ruisseaux et canaux existants ou à créer.

Toutefois sont autorisées :

- 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 Uh 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les différentes constructions susceptibles d'être admises sur une même propriété doivent être édifiées soit en ordre continu, soit reliées par un élément architectural sans que la distance entre les constructions ne puisse excéder 4 mètres.

Article Uh 9 Emprise au sol des constructions

Sous réserve du respect de l'article 2 du règlement de la zone Uh :

Dans le secteur Uh1, la superficie des constructions à destination d'habitation, extensions comprises, ne doit pas dépasser un plafond de **300m²** de surface de plancher.

Les annexes (garage, piscine, pool house...etc.) des constructions existantes à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale et légale de 70 m², sont autorisés dans la limite de 100 m² d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière).

Les extensions et annexes doivent s'inscrire dans la zone d'implantation définie à l'article 2 de la zone Uh.

Dans le secteur Uh2, toute nouvelle construction ne doit pas atteindre une superficie de plancher supérieure à **300 m²** et l'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 15% de la surface du terrain. Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, aucune extension n'est autorisée. L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines et les annexes à l'habitation (y compris les pool-house et les garages). Les annexes (garage, piscine, pool house...etc.) des constructions à destination d'habitation, sont autorisées dans la limite de 100 m² d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière).

Les annexes doivent s'inscrire dans la zone d'implantation définie à l'article 2 de la zone Uh.

Répartition des emprises et surfaces par terrain :

% maximal d'emprise au sol réservé à la construction principale (article 9)	emprise au sol affecté aux annexes	% minimum d'espaces non artificialisés (article 13)
15 % et 300 m²	100 m² maximum	60% à 80% selon la surface de la parcelle

Dans le secteur Uh3, les nouvelles constructions à destination d'équipements collectifs de la copropriété, sont autorisées dans la limite de 1000 m² d'emprise cumulées.

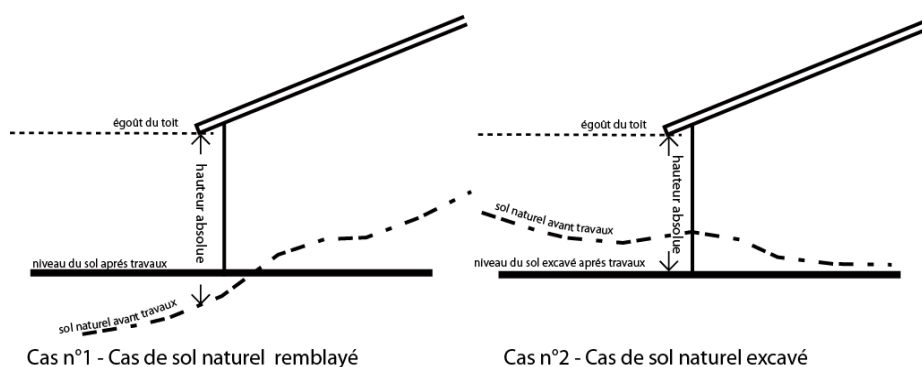
L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

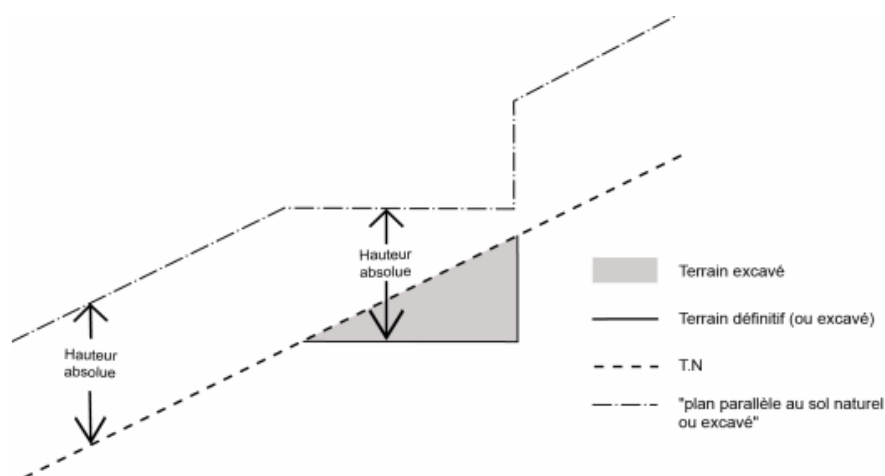
Article Uh 10 Hauteur maximale des constructions

1. Conditions de mesure

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

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





2. Hauteur autorisée

La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres pour les nouvelles constructions à destination d'habitat.

Ne sont pas soumises à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

Article Uh 11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Dispositions générales

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.

2. Dispositions particulières

Implantation des constructions nouvelles

- L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Couleur

Les teintes utilisées doivent faire références à la palette de couleur consultable en mairie et doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 mètres, composée d'essences locales adaptées au climat et à la région (Cf article 13 de la zone).

Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables afin d'assurer la libre circulation des eaux et de la petite faune.

Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc...) sont interdits.

Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 1m50 de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50. Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont à exclure.

Inscriptions publicitaires et enseignes

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder **80 cm** maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de **20 cm** du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à **3 mètres** à compter du niveau de la voie.

Antennes paraboliques

L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

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 afin d'être invisibles.

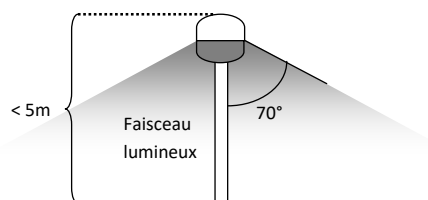
Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics ou communs.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc..., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques ou les espaces communs.

Éclairages

Les éclairages, 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 Uh 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de **25 m²** (y compris les accès et dégagements).

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, 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.

Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

Article Uh 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.

Les espèces allergisantes sont à éviter.

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (voir listes en annexes du règlement, document 4-1-2 du PLU).

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

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

Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

Dans le secteur Uh2, les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales et doivent représenter :

- Si la parcelle est inférieure à 500m², au moins 60% de la surface du terrain ;
- Si la parcelle est comprise entre 501m² et 1000m², au moins 70% de la surface du terrain ;
- Si la parcelle est comprise entre 1001m² et 2000m², au moins 75% de la surface du terrain ;
- Si la parcelle est supérieure à 2001m² au moins 80% de la surface du terrain.

Ces espaces peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.

Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Article Uh 14 Coefficient d'occupation du sol

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

Article Uh 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article Uh 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

AU

Zone 2AU

Caractère de la zone

« Les zones 2AU représentent la délimitation des secteurs de Beauveset et de Sausses.

*Aujourd'hui, ces zones d'urbanisation future sont considérées comme **strictes** dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, d'électricité, assainissement) existants à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.*

Extraits du rapport de présentation :

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comprenant la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces zones auront principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'équipements publics, de santé, d'EHPAD, d'habitat, réalisées sous forme de hameau nouveau, conformément aux dispositions de la Loi Montagne ; et des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Article 2AU 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU.2 sont interdites.

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

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol respectant les conditions suivantes :

- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à destination d'habitation.
- Le changement de destination des constructions et installations existantes.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Les 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 topographie générale du site, la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.
- Les clôtures.
- Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, les terrains exposés à des risques naturels identifiés aux documents graphiques du PLU (documents 4.2.5) et dans l'étude du CETE Méditerranée « Étude de risques de chutes de blocs » (cf. document 4.1.2 du PLU, Annexes au règlement) doivent être pris en compte dans toute demande d'utilisation et d'occupation du sol. 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.

Article 2AU 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Défense Extérieure contre l'incendie

Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie devra être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante ...), conformément aux recommandations du Service départemental d'incendie et de secours du Var. **L'accès et les Obligations Légales de Débroussaillage devront également être conformes au RDDECI (voir document 4.1.2 du PLU, annexe n°11).**

Article 2AU 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 2AU 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ouverture à l'urbanisation de la zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier, qui seront réalisées lors d'une procédure de modification ou révision du PLU, lesquelles respecteront un recul à minima de **20 mètres** de la route départementale. Ce recul devra impérativement être planté.

Article 2AU 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'ouverture à l'urbanisation de la zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier, qui seront réalisées lors d'une procédure de modification ou révision du PLU, lesquelles respecteront un recul à minima de 4 mètres.

Article 2AU 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU 9. Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU 10. Hauteur maximale des constructions

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU 13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'ouverture à l'urbanisation de la zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier, qui seront réalisées lors d'une procédure de modification ou révision du PLU.

Article 2AU 14. Coefficient d'occupation du sol

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

Article 2AU 15. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AU 16. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas règlementé.

Zone 2AUe

Caractère de la zone

« La zone 2AUe est localisée dans le quartier de Cappelesse, le Colombier : elle est dédiée aux activités culturelles et artistiques.

2AUe représente la délimitation d'un espace destiné à accueillir une construction d'intérêt collectif de type salle d'art, visant à soutenir les activités des métiers d'art et participer à leur développement.

Extraits du rapport de présentation :

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme stricte.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comprenant la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et à un passage en Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) au titre de sa discontinuité au regard de la loi Montagne. »

Article 2AUe 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUe.2 sont interdites.

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

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol respectant les conditions suivantes :

- Les 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 topographie générale du site, la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.
- Les clôtures végétales de moins de 1,50 m de hauteur.
- Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, les terrains exposés à des risques naturels identifiés aux documents graphiques du PLU (documents 4.2.5) et dans l'étude du CETE Méditerranée « Étude de risques de chutes de blocs » (cf. document 4.1.2 du PLU, Annexes au règlement) doivent être pris en compte dans toute demande d'utilisation et d'occupation du sol. 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.

Article 2AUe 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AUe 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Lors de son ouverture à l'urbanisation, le projet devra justifier de son raccordement au réseau électrique, au réseau d'eau potable et à un système d'assainissement non collectif conforme à la législation.

Défense Extérieure contre l'incendie

Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie devra être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante ...), conformément aux recommandations du Service départemental d'incendie et de secours du Var. **L'accès et les Obligations Légales de Débroussaillage devront également être conformes au RDDECI (voir document 4.1.2 du PLU, annexe n°11).**

Article 2AUe 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 2AUe 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ouverture à l'urbanisation de la zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier, qui seront réalisées lors d'une procédure de modification ou révision du PLU, lesquelles respecteront un recul à minimal de **15 mètres** de la route départementale. Ce recul devra impérativement être planté.

Article 2AUe 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'ouverture à l'urbanisation de la zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier, qui seront réalisées lors d'une procédure de modification ou révision du PLU, lesquelles respecteront un recul à minima de 4 mètres.

Article 2AUe 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AUe 9. Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AUe 10. Hauteur maximale des constructions

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AUe 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AUe 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AUe 13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'ouverture à l'urbanisation de la zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier, qui seront réalisées lors d'une procédure de modification ou révision du PLU.

Article 2AUe 14. Coefficient d'occupation du sol

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

Article 2AUe 15. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Cet article n'est pas règlementé.

Article 2AUe 16. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas règlementé.

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles

A

Zone A

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, conformément à l'article R151-22 du code de l'urbanisme.

Sont autorisées dans la zone agricole :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- ✓ Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changement de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone A comporte 3 secteurs :

Extraits du rapport de présentation :

⊗ **Le secteur Af** : qui délimite des espaces à vocation agricole, boisés, qui pourront être mis en culture après autorisation de défrichement. Dans ces espaces seule est autorisée la construction des bâtiments techniques indispensables à l'exploitation agricole ;

⊗ **Le secteur Ap** : qui délimite des espaces à vocation agricole, inconstructibles, protégés pour des raisons paysagères ;

⊗ **Secteur Amh** : qui délimite le secteur du Domaine des Treilles existant, à destination d'hébergement lié à l'activité de recherche scientifique, Monument Historique inscrit conformément à l'arrêté préfectoral du 17/07/2009;

La zone A comporte des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ; ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

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, de matériaux argileux ou calcaire, 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 sont interdits.

Dans le secteur Af :

Toute construction est interdite à l'exception des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires et indispensables à la production agricole.

Dans le secteur Ap :

Les affouillements, exhaussements de sol et remblais sont interdits.

Toutes constructions et installations nouvelles sont interdites.

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

Conditions générales :

Cours d'eau : Le maintien d'une bande inconstructible et non aménagée de **5 mètres** minimum de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges est obligatoire. Cette largeur prend en compte la largeur des chemins ou des ripisylves longeant le cours d'eau, à compléter, le cas échéant, par une bande enherbée pour atteindre au minimum 5 mètres de large au total. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Patrimoine : Pour le patrimoine identifié sur les documents graphique, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions, ainsi que les matériaux et techniques de construction traditionnels.

Zones humides : Conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité constituant des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes et bleues sur le territoire, doivent impérativement être conservées. D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en Vigueur. Il n'est pas autorisé de les remblayer, de les déblayer, de les drainer, ni de modifier leur fonctionnalité.

Mesures de précaution : Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout 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.

Sources : À 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).

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.

Les canaux, dont le tracé est cadastré, revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Afin de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien, il est strictement interdit de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit, sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain) et sur une bande de **3 m** des bords de ceux-ci, sauf si les travaux envisagés sont réalisés par une ASA ou équivalent.

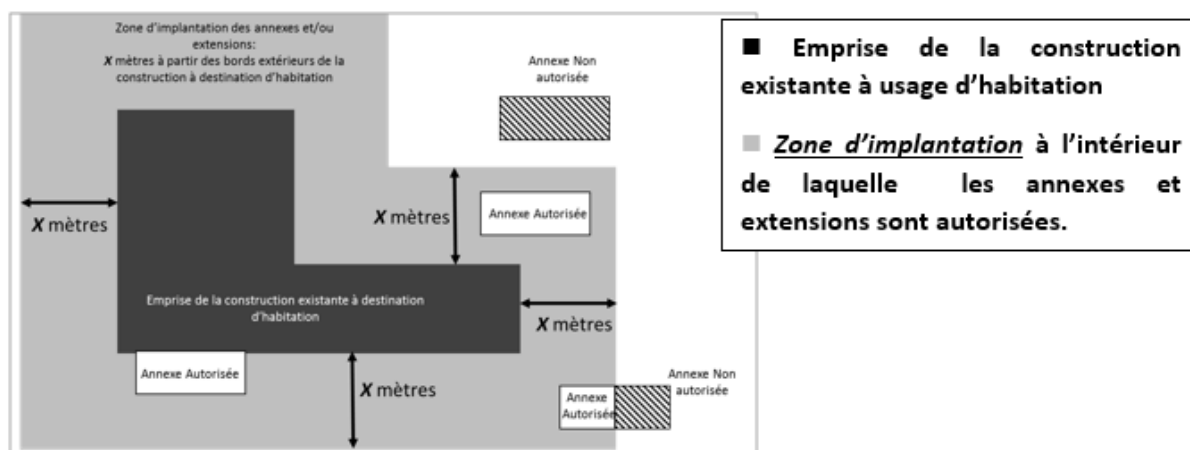
Risques naturels : Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, les terrains exposés à des risques naturels identifiés aux documents graphiques du PLU (documents 4.2.5) et dans l'étude du CETE Méditerranée « Étude de risques de chutes de blocs » (cf. document 4.1.2 du PLU, Annexes au règlement) doivent être pris en compte dans toute demande d'utilisation et d'occupation du sol. 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.

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

1°) En zones A et dans le secteur Amh : à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole

Sont autorisés, dans la zone A, à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de « siège d'exploitation » et de « construction directement nécessaire à l'activité » (voir critères annexés au règlement document 4.1.2, annexe n°8) (art R 151-23 du CU) :

- Les constructions à destination d'habitation limitées à **250 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise) ;
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation :
 - ↳ Dans la limite de **50 m²** de surface de plancher pour les annexes (garage, pool house...etc.) et de **80m²** d'emprise pour la piscine, plage incluse.
 - ↳ Les annexes devront être édifiées dans une zone implantation s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation faisant l'objet de l'extension ;
 - ↳ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.
 - ↳ Schéma concept de la zone d'implantation :



- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- 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.
- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- Quel que soit le projet de construction, celui-ci doit être économe en espace : l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants doivent être privilégiés. Les constructions neuves projetées doivent former un ensemble bâti cohérent et continu avec les bâtiments existants: toute autre implantation devra être justifiée par des considérations techniques d'exploitation.

Sont autorisés, dans la zone A, à condition d'être directement nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime

Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;

Sont autorisés, dans la zone A, à condition d'être directement 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 annexés au règlement) (art R 151-23 du CU) :

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...).

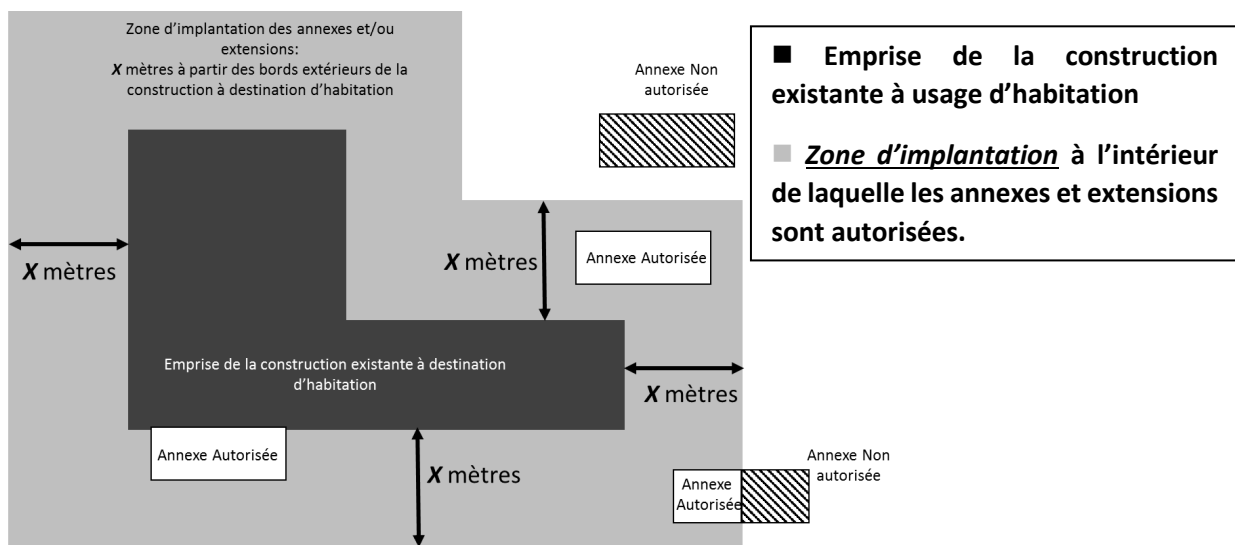
Sont autorisés, dans la zone A, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

2°) En zones A et dans le secteur Amh : pour les bâtiments non nécessaire à une exploitation agricole

Sont autorisés, dans la zone A et l'ensemble de ses secteurs, pour les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas directement nécessaires à une exploitation agricole (art L151-12 du CU) :

- **les extensions des constructions existantes à destination d'habitation** sont autorisées sous les conditions suivantes :
 - ↳ pour les constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale supérieure à 40 m² et inférieure à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à **50%** de la surface de plancher de la construction ;

- ↪ pour les constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale supérieure à 100m², l'extension se réalisera dans la limite de **40%** de surface de plancher existante **et** jusqu'à concurrence d'une surface **de 250 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise) ;
 - ↪ et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la continuité du bâti existant.
 - ↪ Cette extension n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- **Les annexes** (garage, piscine, pool house...etc) des constructions existantes à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale et légale de 70 m², sont autorisés :
 - ↪ Dans la limite de **50 m²** de surface de plancher pour les annexes (garage, pool house...etc) et de **80m²** d'emprise pour la piscine, plage incluse.
 - ↪ elles devront être édifiées elles devront être édifiées **en totalité** dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **25m** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ;
 - ↪ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridiquement démontré, de principe d'implantation pourra être adapté ;
 - ↪ Schéma concept de la zone d'implantation :



3°) sont également autorisés :

- **Dans la zone A et l'ensemble de ses secteurs, sont autorisées** les constructions et installations **nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (art L151-11 du CU)

- ***Dans la zone A et l'ensemble de ses secteurs***, seuls les bâtiments désignés au document 4.1.1 du PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination (habitation ou dans un but de développement de l'agritourisme) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (art L151-11 du CU) : Le projet de changement de destination pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières 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.
- ***Dans la zone A et l'ensemble de ses secteurs***, 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 nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation en zone agricole sans porter atteinte au caractère de la zone.
- ***Dans la zone A à l'exclusion des secteurs Af et Ap ;*** sont autorisées 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.
- ***Dans la zone A et l'ensemble de ses secteurs***, est autorisé la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du code de l'Urbanisme, et dans le respect des préconisations concernant les zones à risques.
- ***Dans la zone A et l'ensemble de ses secteurs***, 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.111-23 du code de l'urbanisme). Ce bâtiment est identifié sur les documents graphiques et répertorié en annexes au présent règlement.
- ***Dans la zone A à l'exclusion des secteurs Ap, sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol aux conditions suivantes :***
 - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - de ne pas compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
 - que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à **2 mètres** ;
 - Que seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol sont être utilisés ;
 - Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage et ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

4°) dispositions supplémentaires spécifiques au secteur Amh

Sont autorisées les occupations et utilisations citées aux paragraphes 2°) et 3°) ci-dessus relatifs au secteur Amh, et sont autorisés en outre les occupations et utilisations du sol qui respectent les conditions suivantes :

- Les hébergements nécessaires à l'activité de recherche scientifique.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.

Article A 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès 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 réseaux publics d'eau, d'électricité 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.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

2. Assainissement

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 non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Le réseau public d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

3. 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.

4. Eaux pluviales

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés ;
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

5. Réseaux 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 A.2 ou à un usage agricole sont interdits.

6. Défense Extérieure contre l'incendie

Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante ...), conformément aux recommandations du Service départemental d'incendie et de secours du Var. **L'accès et les Obligations Légales de Débroussaillage devront également être conformes au RDDECI (voir document 4.1.2 du PLU, annexe n°11).**

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

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 :

- **15 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales;
- **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 des voies existantes ou projetées doit être respectée.

Les clôtures doivent respecter un recul de **2 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

À l'exception des portails automatisés, les portails seront implantés en recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à destination d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.

Toutefois sont autorisées :

- des implantations différentes, en extension des bâtiments existants, qui ne respectent pas la règle citée ci-dessus pourront être autorisées ;
- des implantations différentes pour 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 même propriété

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

Dans la zone A, les annexes à la construction à destination d'habitation devront s'implanter dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **25 m** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension.

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

→ Se référer au Schéma concept de la zone d'implantation à l'article 2 de la zone A.

Article A 9. Emprise au sol des constructions

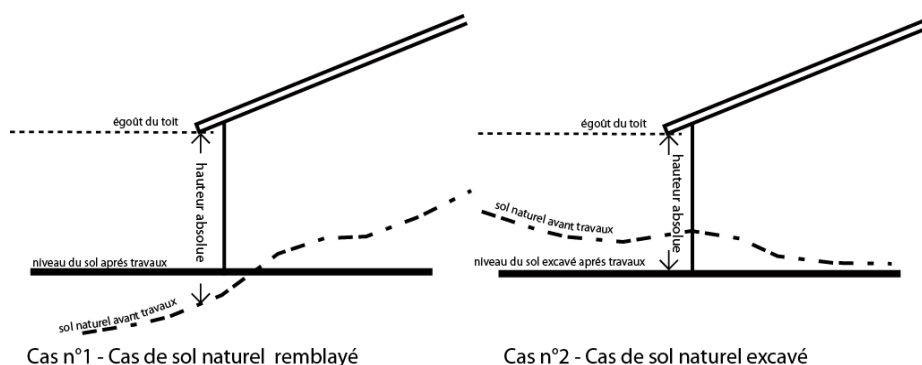
Cet article n'est pas réglementé.

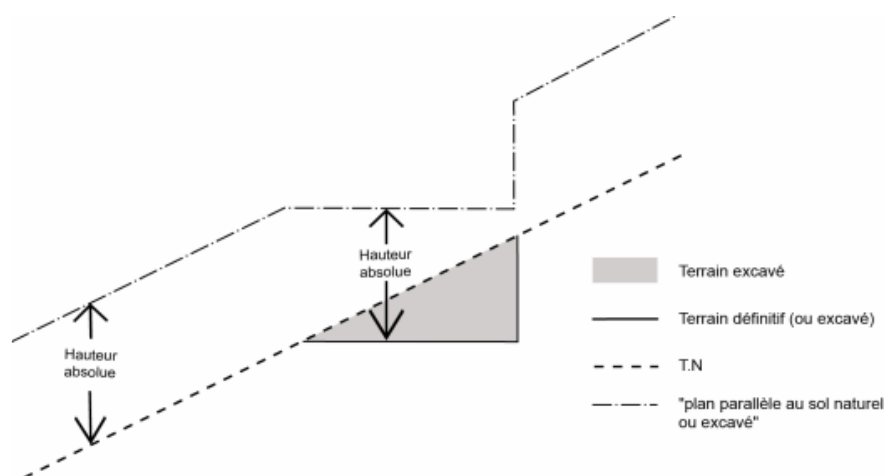
Article A 10. Hauteur maximale des constructions

1. Conditions de mesure

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

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





2. Hauteur autorisée

La hauteur des constructions à destination 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;
- les reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

Article A 11. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Dispositions générales

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturales traditionnelle ou contemporaine. Elles 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 particulières

Implantation des constructions nouvelles autorisées à l'article A 2

- L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

- Les terrassements seront les plus réduits possibles : la construction (y compris les annexes) devra s'adapter à la configuration topographique du terrain. Le pétitionnaire profitera des irrégularités et des dénivelés pour asseoir les niveaux du bâti.
- Les pentes faibles seront privilégiées. Mais en cas de pente forte, les deux niveaux de construction seront de plain-pied, si possibles sur des ruptures de terrain.
- Les constructions réalisées sur des pentes seront blotties sous la ligne de crête.
- Les parties hautes des secteurs collinaires ne seront pas retenues pour l'implantation de bâtis.

Clôtures

Dans la zone A, hors secteurs Af :

- ***Pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole :***
 - Elles doivent, par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement dans le paysage ;
 - Elles doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables ;
 - Les clôtures sans mur bahut, constituée d'un grillage à mailles larges, ou comportant des passages pour la petite faune régulièrement installés sont à privilégier ;
 - La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres ;
 - 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 clôtures sont interdites dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges.

- ***Pour les clôtures non nécessaires à l'activité agricole:***
 - Elles doivent, par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement dans le paysage ;
 - Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables ;
 - Les haies végétales et bocagères, ne présentant aucun muret, ni grillage et constitué de végétaux de plusieurs espèces locales sont à privilégier ;
 - La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres ;
 - Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 40 cm), enduite ou en pierre sèche et surmonté d'un grillage à maille large s'ils comportent des passages pour la petite faune régulièrement installés ;
 - Elles peuvent être constituées d'un grillage permettant le passage de la petite faune (maillage de diamètre supérieur à 10 centimètres et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à 10 centimètres, et/ou présence de passage à faune régulièrement installés) ;
 - Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs espèces végétales locales ;
 - Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...) ;
 - Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont constitués de en pierres sèches et s'ils comportent des passages pour la petite faune régulièrement installés ;
 - 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.

Dans les secteurs Af :

- les clôtures non nécessaires à l'activité agricole par leur aspect, leur nature et leur dimension doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage ;
- Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement transparentes ;
- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,5 mètre ;
- Seules les grillages ou les clôtures constituées de haies végétales ne présentant aucun muret, sont autorisées ;
- 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.

Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 1m50 de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50. Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont à exclure.

Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

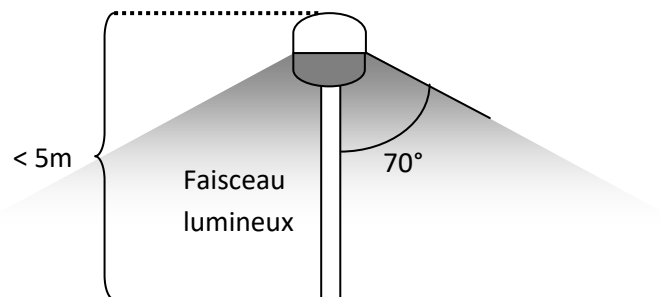
Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée. Le 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.

Éclairages

Dans la zone A : Les éclairages, 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**.

Dans la zone A :

Les **éclairages extérieurs privés** (abords des constructions à destination d'habitation ou d'exploitation), devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs pourront être privilégiés. L'éclairage émettra une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 ° maximum** 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 d'installation des éclairages autorisée est de **5 mètres**. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.

Matériaux et couleurs pour les bâtiments d'habitation, leurs extensions et leurs annexes

Des formes et matériaux divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

Les extensions et les annexes doivent être composées en choisissant des teintes et des matériaux assurant une harmonie et une cohérence avec l'ensemble du bâti ainsi qu'une bonne intégration dans le paysage.

Les couleurs qui n'existent pas dans la nature avoisinante du bâtiment sont proscrites (rouge/ bleu....). Une palette chromatique est disponible en mairie.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

Les murs en pierres sèches sont autorisés.

Matériaux et couleurs pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole

L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Dans un même îlot de constructions à usage agricole, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments déjà existants.

Article A 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article n'est pas réglementé.

Article A 13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, prévue notamment par le code forestier, 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.

Dans la zone A, à l'exception des secteurs Ap, les affouillements et/ou les exhaussements du sol et les remblais ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec

insertion paysagère et à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole. Dans les secteurs Ap, les affouillements et/ou les exhaussements du sol sont interdits.

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.

Conformément aux articles L113-1 et R151-31 du code de l'urbanisme, les haies identifiées aux documents graphiques, constituant des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, doivent impérativement être conservées, sauf impossibilité technique démontrée. En cas de destruction, 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.

Les 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 aucune construction à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.

Dans l'ensemble de la zone A, les haies et alignements d'arbres existants doivent être conservés, sauf impossibilité technique démontrée.

Article A 14. Coefficient d'occupation du sol

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 matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

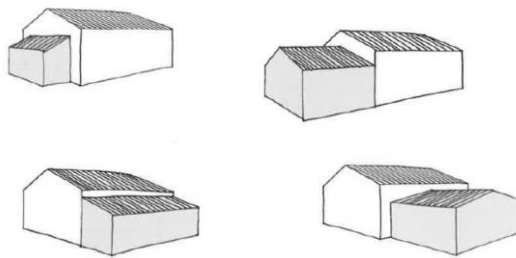
Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrées de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.

L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques : le solaire passif est privilégié.

Pour les extensions des constructions à destination d'habitation et les annexes autorisées à l'article 2 les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

Exemples de volumes à privilégier :



Article A 16. Obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d’aménagement de voirie ou d’enfouissement des réseaux.

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

N

Zone N

Caractère de la zone

« La zone N représente la délimitation des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces 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,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion de crues.

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'y est autorisée, mais elle peut, exceptionnellement, accueillir des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Sont également autorisés en zone N, les bâtiments techniques à vocation agro-sylvopastorale et le sylvopastoralisme.

Extraits du rapport de présentation :

La zone N comporte 2 secteurs :

☒ **Le secteur Nco** : qui représente un intérêt écologique. 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 Ne** : qui identifie les terrains accueillant des équipements publics et nécessaires aux services publics.

La zone N comporte des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées :

☒ les STECAL Nt1 et Nt2 correspondant à des secteurs touristiques ;

☒ le STECAL Nx correspondant au secteur d'exploitation des carrières. »

Nb : pour plus de lisibilité et des facilités d'instruction, les dispositions ont été regroupées, par STECAL, à la suite du règlement général à la zone N. ».

Article N 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N.2.

Pour rappel, sont strictement interdits :

- les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les nouvelles constructions et activités liées à la fonction d'entrepôts.
- 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 et stockages 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.
- L'extraction de terre végétale, de matériaux argileux ou calcaire
- la cabanisation.
- le dépôt de déchets
- l'implantation de centrales photovoltaïques au sol.
- le remblai sauvage.

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

Conditions générales :

Cours d'eau : Le maintien d'une bande inconstructible et non aménagée de **5 mètres** minimum de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges est obligatoire. Cette largeur prend en compte la largeur des chemins ou des ripisylves longeant le cours d'eau, à compléter, le cas échéant, par une bande enherbée pour atteindre au minimum 5 mètres de large au total. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Patrimoine : Pour le patrimoine identifié sur les documents graphique, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions, ainsi que les matériaux et techniques de construction traditionnels.

Zones humides : Conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité constituant des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes et bleues sur le territoire, doivent impérativement être conservées. D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en Vigueur. Il n'est pas autorisé de les remblayer, de les déblayer, de les drainer, ni de modifier leur fonctionnalité.

Mesures de précaution : Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout 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.

Sources : À 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).

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.

Les canaux, dont le tracé est cadastré, revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Afin de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien, il est strictement interdit de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit, sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain) et sur une bande de **3 m** des bords de ceux-ci, sauf si les travaux envisagés sont réalisés par une ASA ou équivalent.

Risques naturels : Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, les terrains exposés à des risques naturels identifiés aux documents graphiques du PLU (documents 4.2.5) et dans l'étude du CETE Méditerranée « Étude de risques de chutes de blocs » (cf. document 4.1.2 du PLU, Annexes au règlement) doivent être pris en compte dans toute demande d'utilisation et d'occupation du sol. 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.

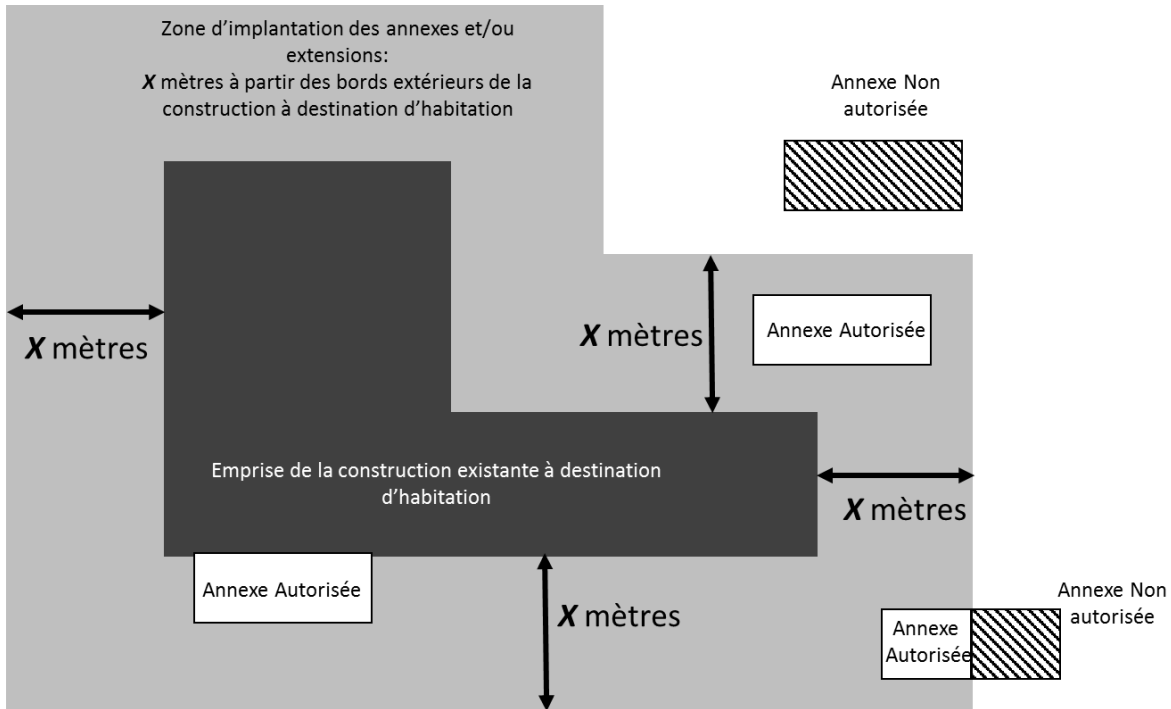
Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des **conditions particulières** suivantes :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

- Les travaux confortatifs des bâtiments d'habitation ;
- **les extensions des constructions existantes à destination d'habitation** sont autorisées sous les conditions suivantes :
 - ↳ pour les constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale supérieure à $> 40 \text{ m}^2$ et inférieure à $< 100 \text{ m}^2$, l'extension pourra représenter jusqu'à **50%** de la surface de plancher de la construction principale ;
 - ↳ pour les constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale supérieure à $> 100 \text{ m}^2$, l'extension se réalisera dans la limite de **40%** de surface de plancher existante **et** jusqu'à concurrence d'une surface de **250 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise) ;
 - ↳ et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la continuité du bâti existant.
 - ↳ Cette extension n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- **Les annexes** (garage, piscine, pool house...etc) des constructions existantes à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale et légale de 70 m^2 , sont autorisés :
 - ↳ Dans la limite de **50 m²** de surface de plancher pour les annexes (garage, pool house...etc) et de **80m²** d'emprise pour la piscine, plage incluse.
 - ↳ elles devront être édifiées elles devront être édifiées **en totalité** :
 - **pour la zone N**, dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **25m** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ;

- pour le secteur Nco, dans une zone implantation s'inscrivant dans un rayon de 15 m calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ;
- ↳ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.

Schéma concept de la zone d'implantation :



- Emprise de la construction existante à usage d'habitation
- Zone d'implantation à l'intérieur de laquelle les annexes et extensions sont autorisées.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé 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 L111-23 du code de l'urbanisme). Ce bâtiment est identifié sur les documents graphiques et répertorié en annexes du présent règlement.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- 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.
- **En zone N, hors secteur Nco**, 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 nécessaires au besoin de l'exploitation agricole ou forestière telle que définie en annexe ou à la vocation autorisée par le règlement de zone.

- Les bâtiments désignés en annexe du présent règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site, conformément aux articles L151-11 et R151-35 du code de l'urbanisme.
- Le projet de changement de destination pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières 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.
- Les bâtiments techniques à vocation agro-sylvopastorale et le sylvopastoralisme.

☒ **En secteur Ne**, seules sont autorisées les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements publics.

Article N 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

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 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 réseaux publics d'eau, d'électricité 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 à la réglementation.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

2. Assainissement

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 non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

4. 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 et dans les canaux et ruisseaux.

En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

5. Citernes

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés ;
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

6. Réseaux de distribution et d'alimentation

En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article N.2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone sont interdits.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.

Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.

Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

7. Défense Extérieure contre l'incendie

Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante ...), conformément aux recommandations du Service départemental d'incendie et de secours du Var. **L'accès et les Obligations Légales de Débroussaillage devront également être conformes au RDDECI (voir document 4.1.2 du PLU, annexe n°11).**

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

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 :

- **15 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales;
- **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 des voies existantes ou projetées doit être respectée.

Les clôtures doivent respecter un recul de **2 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

À l'exception des portails automatisés, les portails seront implantés en recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à destination d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives et à au moins **10 mètres** de l'axe des ruisseaux et canaux existants ou à créer.

Toutefois sont autorisées :

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

Les extensions des bâtiments à usage d'habitation doivent être implantées en contiguïté du bâtiment existant, conformément à l'article N 2 du présent règlement.

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

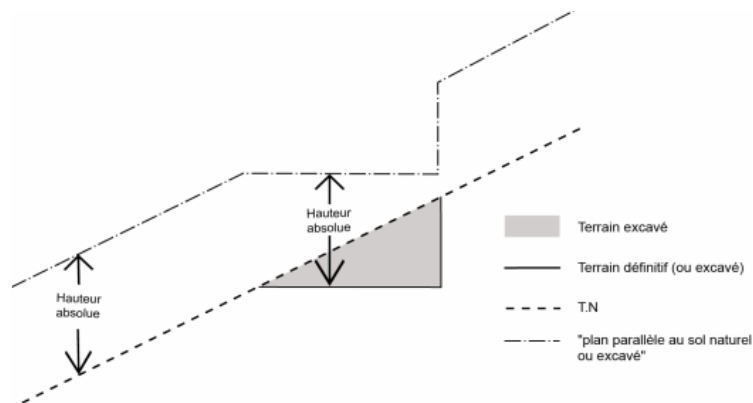
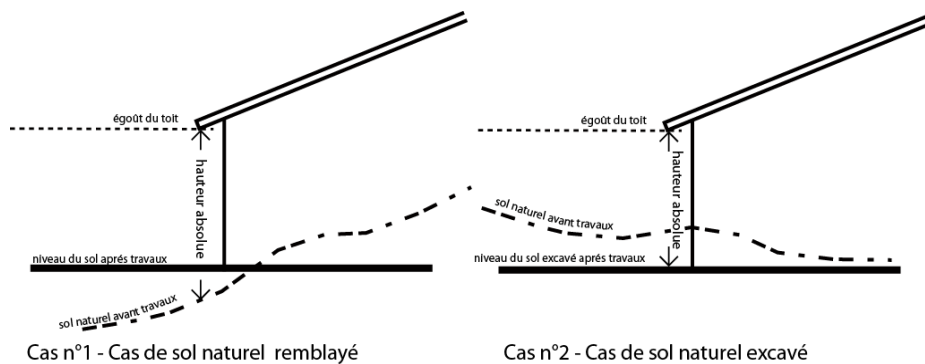
Article N 9. Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article N 10. Hauteur maximale des constructions

1. Conditions de mesure

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



2. Hauteur autorisée

La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **6 mètres**.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

Article N 11. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Dispositions générales

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 particulières

Implantation des constructions nouvelles

- L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Clôtures

Dans la zone N, hors secteur Nco :

- ***Pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière :***

Elles doivent, par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement dans le paysage ;

Elles doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables ;

Les clôtures sans mur bahut, constituée d'un grillage à mailles larges, ou comportant des passages pour la petite faune régulièrement installés sont à privilégier ;

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres ;

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 clôtures sont interdites dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges.

- ***Pour les clôtures non nécessaires à l'activité agricole ou forestière:***

Elles doivent, par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement dans le paysage ;

Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables ;

Les haies végétales et bocagères, ne présentant aucun muret, ni grillage et constitué de végétaux de plusieurs espèces locales sont à privilégier ;

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres ;

Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 40 cm), enduite ou en pierre sèche et surmonté d'un grillage à maille large s'ils comportent des passages pour la petite faune régulièrement installés ;

Elles peuvent être constituées d'un grillage permettant le passage de la petite faune (maillage de diamètre supérieur à 10 cm et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à 10cm, et/ou présence de passage à faune régulièrement installés) ;

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs espèces végétales locales ;

Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...) ;

Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont constitués de en pierres sèches et s'ils comportent des passages pour la petite faune régulièrement installés ;

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 3 mètres des limites de propriété.

Dans le secteur Nco :

Les clôtures non nécessaires à l'activité agricole et forestière par leur aspect, leur nature et leur dimension doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage ;

Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement transparentes ;

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **1,5 mètre** ;

Seules les clôtures constituées de haies végétales, ne présentant aucun muret, ni grillage et constituées de végétaux de plusieurs espèces locales sont autorisées ;

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 3 mètres des limites de propriété.

Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 1m50 de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50. Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont à exclure.

Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

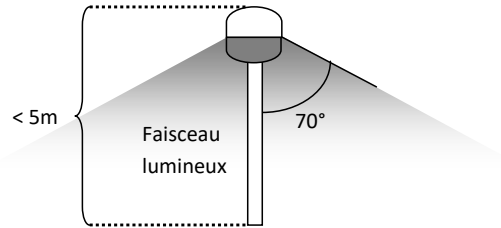
Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée. Le 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.

Éclairages

Dans la zone N: Les éclairages, 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**.

Dans la zone N, hors secteur Nco:

Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions à destination d'habitation ou d'exploitation), devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs pourront être privilégiés. L'éclairage émettra une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 ° maximum** 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 d'installation des éclairages autorisée est de **5 mètres**. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.

Dans le secteur Nco :

Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile).

Les éclairages à détecteurs sont à privilégier.

L'éclairage émettra une source lumineuse préférentiellement orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 ° maximum** par rapport à la verticale.

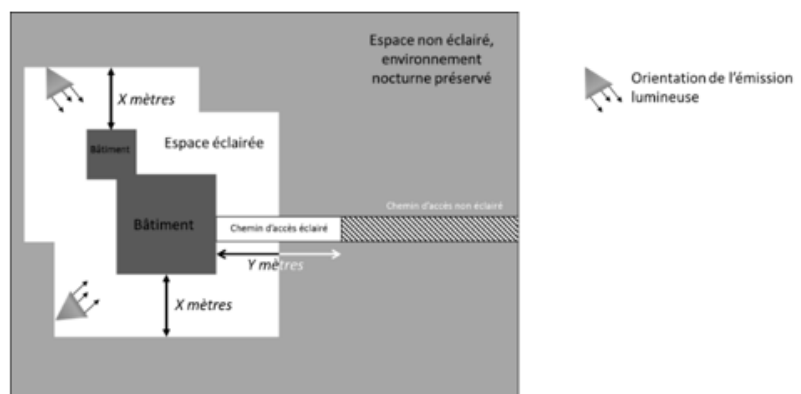
L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction.

L'éclairage vers le haut est proscrit (non-diffusion de la lumière vers le haut).

La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est de **3 mètres**.

L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mats à l'écart des bâtiments.

Les sources d'émissions lumineuses (projecteurs, bornes lumineuses,...), si elles ne sont pas situées en façade, ne pourront être implantés que dans un rayon de 5 m autour du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées en direction du bâtiment à éclairer.

Schéma concept (zone d'éclairage) :

Les allées et chemins d'accès au bâtiment ne seront éclairés que sur une distance de 10 m à partir du bâtiment.

Matériaux et couleurs

Dans la zone N :

Des formes et matériaux divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

Les extensions et les annexes doivent être composées en choisissant des teintes et des matériaux assurant une harmonie et une cohérence avec l'ensemble du bâti ainsi qu'une bonne intégration dans le paysage.

Les couleurs qui n'existent pas dans la nature avoisinante du bâtiment sont proscrites (rouge/ bleu...).

Une palette chromatique est disponible en mairie.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

Les murs en pierres sèches sont autorisés.

Dans le secteur Nco :

Les teintes vives seront évitées. Des teintes claires et naturelles seront privilégiées.

L'utilisation de matériaux métalliques est interdite.

Toitures

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures en tuiles canal peuvent intégrer des « tuiles chatières » afin de permettre l'accès au comble par les chiroptères.

Article N 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.

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 imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales :

Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des aménagements doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

Dispositions particulières aux abords des constructions existantes ou autorisées :

En zone N, hors secteur Nco, les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).

Les espèces allergisantes sont à éviter.

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).

Les haies ne doivent pas être mono spécifiques.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol. Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.

Les abords des constructions, installation et aires de stationnement doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Les aires de stationnement d'une **superficie égale ou supérieure à 100 m²** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.

Dans le secteur Nco:

Les haies utilisées comme clôtures sont constituées d'au moins 3 espèces végétales locales dont au moins une au feuillage persistant et une espèce mellifère. (cf. liste en annexe).

Sauf impossibilité technique démontrée ou liée à la sécurité des personnes, les arbres feuillus sénescents et/ou les chablis sont maintenus sur site.

Les aménagements extérieurs des abords des constructions doivent favoriser le maintien ou l'installation d'une faune et d'une flore diversifiée par le maintien d'espaces végétalisés de pleine terre, la création ou le maintien d'habitats de substitution pour les insectes et la petite faune, tels que pierrier (tas de pierre), muret de pierre sèche, « hôtel à insectes », nichoirs

Au moins 50 % des espaces libres de construction situés dans un rayon de 15 m, calculé à partir des bords extérieurs des bâtiments à destination d'habitation, doit être non imperméabilisée et végétalisée.

Les autres espaces libres de construction, doivent préférentiellement être non imperméabilisés. Les revêtements perméables sont par conséquent à favoriser pour les espaces de stationnement et les cheminements.

Article N 14. Coefficient d'occupation du sol

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 matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

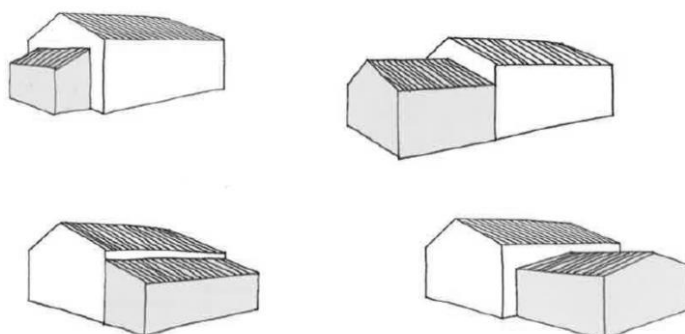
Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrées de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.

L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.

Pour les extensions des constructions à destination d'habitation et les annexes autorisées à l'article N.2 les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

Exemples de volumes à privilégier :



Article N 16. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas réglementé.

Zone Nx

Caractère de la zone Nx

**Extraits du rapport de
présentation :**

« Nx représente la délimitation de la zone de protection de richesse économique réservée à l'exploitation de carrières et à ses activités connexes

Le secteur Nx comporte un secteur Nx1 réservé à une installation de stockage de déchets inertes associée à une plate-forme de recyclage de déchets inertes non dangereux.»

Article Nx 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article Nx 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone Nx, hors secteur Nx1 :

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les carrières, conformément au périmètre d'exploitation régulièrement autorisé.
- Les installations classées fixes ou mobiles nécessaires à l'exploitation ;
- Les bâtiments **strictement** réservés aux activités citées précédemment (locaux techniques, gardiennage...).

Dans la zone Nx et son secteur Nx1 :

Sont autorisés :

- Les installations classées afférentes aux activités de carrière, de traitement (broyage, concassage, criblage...) et utilisation des granulats (centrales à béton, centrales d'enrobage...), de remise en état du site, de compostage, de stockage, de tri et de recyclage de matériaux produits minéraux naturels ou artificiels et de déchets non dangereux inertes ; ces installations ne devront pas générer d'emprise au sol ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
- L'édification des clôtures, soumise à déclaration préalable.
- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 20 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article Nx 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

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 nature et de l'intensité du trafic.

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 Nx 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires

Assainissement

▪ Eaux usées

L'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné selon les capacités d'accueil de la future construction. (*cf. document n°5 « annexes sanitaires » et notamment les arrêtés du 14 décembre 2000, du 20 juin 2013 et du 02 juillet 2015*).

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Collecte et évacuation des eaux

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet ; les limites de la carrière dominées par des terrains naturels encadrant doivent être bordées d'un fossé de dérivation irriguant les eaux pluviales et évitant que celles-ci se déversent dans la carrière. Le dispositif de dimensionnement approprié doit répondre aux prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux servant au traitement des matériaux doivent être recyclées.

Les sols, circuits de collecte et bassins de décantation recevant des eaux chargées de flocculant ou additifs de traitement des matériaux, doivent être étanches, constitués de telle sorte qu'ils ne puissent être endommagés par les opérations de curage. L'étanchéité doit pouvoir être contrôlée.

Les eaux de lavage des engins, les eaux de pluie lessivant les aires étanchées destinées à la prévention des pollutions, doivent être traitées par un décanteur déshuileur.

Les autres eaux collectées, telles que l'eau de pluie, eau de source..., sont utilisées à l'arrosage ou aux installations de traitement des matériaux. Le surplus est éliminé de préférence par bassin filtrant l'intérieur de la carrière, ou si impossible, peut être évacué après décantation.

Le rejet dans les excavations éventuelles créées par les travaux ou dans le milieu naturel de matières susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau de la nappe sous-jacente ou des cours d'eau, est rigoureusement interdit. Il en est particulièrement ainsi des eaux chargées d'hydrocarbures.

Les sols souillés par des déversements accidentels doivent être immédiatement décapés. Les enlèvements sont traités comme des déchets.

Les émissaires sont aménagés de telle manière qu'ils permettent avant évacuation, l'exécution de prélèvements.

Autres réseaux

Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Défense Extérieure contre l'incendie

Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante ...), conformément aux recommandations du Service départemental d'incendie et de secours du Var. Le règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie doit être respecté (voir document 4.1.2 du PLU, annexe n°11).

Article Nx 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 Nx 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou installations doivent s'implanter à **15 mètres** de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Article Nx 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 20 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article Nx 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Nx 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article Nx 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article Nx 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

En aucun cas les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Article Nx 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, sera réalisé en dehors des voies publiques.

Article Nx 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Rappel : *la réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, prévue notamment par le code forestier, 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.*

Durant l'exploitation, tout espace libéré sera :

- a. Remis en état ;
- b. Amendé -si nécessaire et utile- en matière organique ;
- c. Et, sauf destination agricole, boisé par des espèces de haute tige ou aménagé en milieux ouverts dans les meilleures conditions possibles pour favoriser une recolonisation naturelle optimale.

Article Nx 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 Nx 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé

Article Nx 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre 6 : Dispositions applicables aux STECAL

STECAL

STECAL Nt1

Caractère du STECAL Nt1

**Extraits du rapport de
présentation :**

*« Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Nt1 sont des STECAL qui représentent la délimitation des **secteurs économiques et touristiques** : à destination de commerce et activités de service, espaces d'accueil et d'hébergement touristiques **existants**. »*

Pour chacun de ces secteurs, une superficie de plancher supplémentaire, inférieure à 500 m², leur est autorisée. »

Article 1- STECAL Nt1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation.
- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les nouvelles constructions et activités liées à la fonction d'entrepôts.
- 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 2- STECAL Nt1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions générales :

Toute intervention sur le patrimoine communal identifié sur les documents de graphiques, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir.

Le respect d'une marge de recul libre de toute construction et installation d'une largeur de **5 mètres**, vis-à-vis des continuums écologiques identifiés (EBC et zones humides) est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les zones humides constituant des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes et bleues sur le territoire, doivent impérativement être conservées, sauf impossibilité technique démontrée. Il n'est pas autorisé de les remblayer, de les déblayer, de les drainer.

Conformément aux articles L113-1 et R151-31 du code de l'urbanisme, les haies existantes, constituant des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes sur le territoire, doivent impérativement être conservées, sauf impossibilité technique démontrée. En cas de destruction, 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.

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout 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.

À 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. document n°5 du PLU, annexes générales).

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 au règlement).

Risques naturels liés à la géologie : Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, les terrains exposés à des risques naturels identifiés aux documents graphiques du PLU (documents 4.2.5) et dans l'étude du CETE Méditerranée « Étude de risques de chutes de blocs » (cf. document 4.1.2 du PLU, Annexes au règlement) doivent être pris en compte dans toute demande d'utilisation et d'occupation du sol. 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.

Conditions particulières :

Seules sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

- La création de nouvelles constructions à la quadruple condition :
 - d'être à vocation d'hébergement hôtelier et touristique ou d'équipements touristiques ;
 - d'être directement liées à l'activité d'hébergement touristique existante ;
 - d'être strictement inférieure à 500m² de surface de plancher ;
 - d'être strictement édifiée à l'intérieur des limites du secteur Nt1 (cf. documents graphiques).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.
- L'extension mesurée, plafonnée à 30% de la surface de plancher, des habitations existantes, ainsi que l'implantation d'annexes (garages, cuisine d'été,...) limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'une piscine par unité foncière (bassin et plage limités à 50 m² d'emprise au sol).
- les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus doivent au préalable faire l'objet :
 - De l'aménagement de la voie d'accès à l'établissement hôtelier rendue accessible aux services de secours, d'une largeur de 4 mètres minimum.
 - D'une installation d'un dispositif de borne incendie ou à défaut d'une réserve d'eau de 120 m³ accompagnée de l'aménagement d'un accès et d'une aire de retournement.
 - D'un débroussaillage réglementaire d'au moins 100 mètres autour des futures installations.
 - D'une installation des consignes à prendre en cas d'incendie à afficher et à diffuser aux visiteurs.

Article 3- STECAL Nt1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

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 4- STECAL Nt1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité 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 2 du STECAL Nt1 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

2. Assainissement

Prioritairement, les constructions, ou installations à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.

L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial s'il existe; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.

Les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

4. 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 dans le milieu naturel après neutralisation du chlore.

5. Citernes

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés ;
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

6. Réseaux de distribution et d'alimentation

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés. En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.

Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

7. Défense Extérieure contre l'incendie

Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante ...), conformément aux recommandations du Service départemental d'incendie et de secours du Var. **L'accès et les Obligations Légales de Débroussaillage devront également être conformes au RDDECI (voir document 4.1.2 du PLU, annexe n°11).**

Article 5- STECAL Nt1 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 6- STECAL Nt1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- **15 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;
- 2 mètres de l'axe des ruisseaux et canaux existants ou à créer.

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.

Les portails seront implantés en recul de 3 mètres des limites de propriété.

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 constructions 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 la restauration des constructions préexistantes.

Article 7- STECAL Nt1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 3,5 mètres des limites séparatives.

Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de 2 mètres de l'axe des ruisseaux et canaux existants ou à créer.

Toutefois sont autorisées :

- Les annexes (y compris les garages) 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 8- STECAL Nt1 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article 9- STECAL Nt1 Emprise au sol des constructions

La superficie de plancher des constructions ne peut dépasser 400 m² de SP, et l'emprise maximale des constructions ne peut excéder 20% de la surface du terrain.

Les piscines et les annexes à l'habitation (pool-house, garages...) sont limitées à 10 % de la surface du terrain.

Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, aucune extension n'est autorisée.

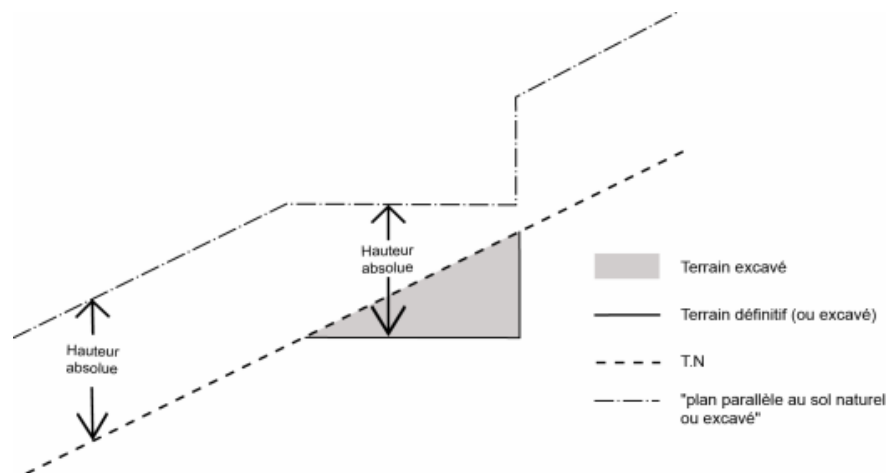
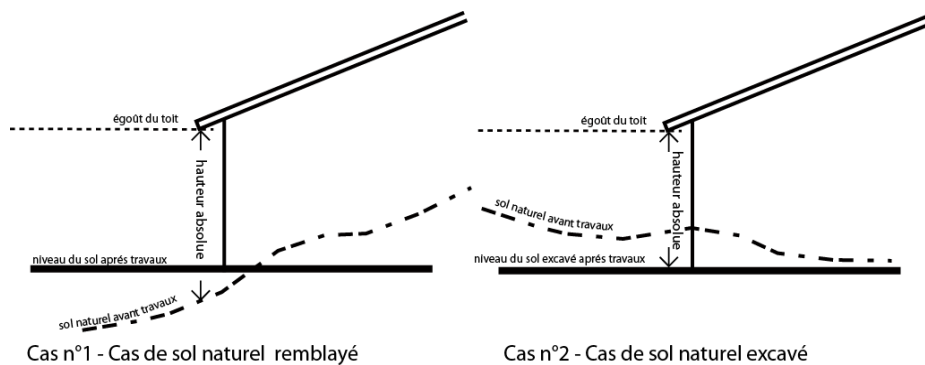
L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

Article 10- STECAL Nt1 Hauteur maximale des constructions

1. Conditions de mesure

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

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



2. Hauteur autorisée

La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres pour les nouvelles constructions.

Ne sont pas soumises à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

Article 11- STECAL Nt1 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Dispositions générales

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.

2. Dispositions particulières

Implantation des constructions nouvelles

- L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Couleur

Les teintes utilisées doivent faire références à la palette de couleur consultable en mairie et doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.

Les clôtures doivent être constituées par une haie vive composée d'essences locales adaptées au climat et à la région.

Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables afin d'assurer la libre circulation des eaux et de la petite faune.

Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

Le projet de clôture sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.

Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc...) sont interdits.

Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 1m50 de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50. Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont à exclure.

Inscriptions publicitaires et enseignes

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder **80 cm** maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de **20 cm** du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à **3 mètres** à compter du niveau de la voie.

Antennes paraboliques

L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

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 afin d'être invisibles.

Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

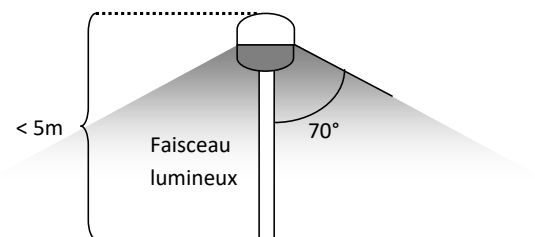
Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc..., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

Éclairages

Les éclairages, 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 12- STECAL Nt1 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

Doivent être définies, en fonction du type d'équipement et des besoins y afférent :

- ✓ des aires de stationnement pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;
- ✓ des aires de stationnement pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Il doit être aménagé au minimum :

- ✓ Pour les hôtels : 1 place de stationnement ou garage par chambre.
- ✓ Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de restauration.

Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).

Le descriptif des plantations sera obligatoirement joint à la demande du permis de construire.

Article 13- STECAL Nt1 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).

Les espèces allergisantes sont à éviter.

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

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

Les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Ces espaces peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.

Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

De plus, et conformément à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2017 (voir en annexe du règlement, document 4.1.2 du PLU, annexe n°14) il est demandé que soient prévues des mesures de protection physique en bordures de parcelles et limitrophes d'une zone agricole : ces mesures de protection sont caractérisées par l'aménagement d'une **haie anti-dérive** positionnée dans l'emprise de la zone constructible et implantée en limite séparative de la zone agricole sur une largeur d'environ de plusieurs mètres.

Article 14- STECAL Nt1 Coefficient d'occupation du sol

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

Article 15- STECAL Nt1 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article 16- STECAL Nt1 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

STECAL Nt2

Caractère du STECAL Nt2

***Extraits du rapport de
présentation :***

«Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nt2 est un STECAL localisé dans le secteur de Bessoune.

Il représente la délimitation d'un secteur naturel dans lequel sont autorisées les activités de loisirs nature sous réserve d'un faible impact sur l'environnement, de type parcours acrobatique en hauteur (accrobranche). »

Article.1.-STECAL Nt2 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes non listées à l'article 2 sont interdites.

Article.2.-STECAL Nt2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions générales :

Toute intervention sur le patrimoine communal identifié sur les documents de graphiques, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir.

Le respect d'une marge de recul libre de toute construction et installation d'une largeur de **5 mètres**, vis-à-vis des continuums écologiques identifiés (EBC et zones humides) est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les zones humides constituant des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes et bleues sur le territoire, doivent impérativement être conservées, sauf impossibilité technique démontrée. Il n'est pas autorisé de les remblayer, de les déblayer, de les drainer.

Conformément aux articles L113-1 et R151-31 du code de l'urbanisme, les haies existantes, constituant des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes sur le territoire, doivent impérativement être conservées, sauf impossibilité technique démontrée. En cas de destruction, 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.

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout 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.

À 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. document n°5 du PLU, annexes générales*).

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 au règlement*).

Conditions particulières :

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol respectant le caractère naturel de la zone et les conditions suivantes :

- La réalisation d'aménagements et installations légères de loisirs liés au fonctionnement d'activités sportives et de loisir nature (parcours acrobatiques en hauteur, accrobranche,

chemin piéton ou VTT) qui doivent être strictement édifiée à l'intérieur des limites du secteur Nt2 (cf. documents graphiques) ; concernant les aménagements destinés à l'accueil et aux sanitaires, leur surface de plancher totale est limitée à 20m² maximum.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolit depuis moins de 10 ans.
- les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus doivent au préalable faire l'objet :
 - De la création d'une voie d'accès aux secours d'une largeur de 4 mètres minimum.
 - D'une installation d'une réserve d'eau de 120 m³ accompagnée de l'aménagement d'un accès et d'une aire de retournement.
 - D'un débroussaillage réglementaire d'au moins 100 mètres autour des futures installations.
 - D'une installation des consignes à prendre en cas d'incendie à afficher et à diffuser aux visiteurs.

Article.3.-STECAL Nt2 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

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.4.-STECAL Nt2 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité 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 installations autorisées à l'article 2 du STECAL Nt2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

2. Assainissement

Prioritairement, les installations à destination d'activités sportives et de loisirs nature, doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.

L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, **l'assainissement individuel autonome** est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

Les toilettes sèches sont préconisées.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial s'il existe; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.

Les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

4. Citernes

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés ;
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

5. Défense Extérieure contre l'incendie

Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante ...), conformément aux recommandations du Service départemental d'incendie et de secours du Var. **L'accès et les Obligations Légales de Débroussaillage devront également être conformes au RDDECI (voir document 4.1.2 du PLU, annexe n°11).**

Article.5.-STECAL Nt2 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.6.-STECAL Nt2 Implantation des constructions par rapport aux vois publiques

Toute installation nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;
- 2 mètres de l'axe des ruisseaux et canaux existants ou à créer.

Article.7.-STECAL Nt2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations nouvelles doivent être implantées à **3,5 mètres** des limites séparatives.

Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de 2 mètres de l'axe des ruisseaux et canaux existants ou à créer.

Article.8.-STECAL Nt2 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article.9.-STECAL Nt2 Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article.10.-STECAL Nt2 Hauteur maximale des constructions

1. Conditions de mesure

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

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

2. Hauteur autorisée

La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 4 mètres pour les nouvelles constructions à destination d'accueil touristique (local d'accueil et sanitaire).

Ne sont pas soumises à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les installations nécessaires à la pratique des parcours acrobatiques en hauteur (câbles, tyroliennes, filets ...).

Article.11.-STECAL Nt2 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Dispositions générales

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.

2. Dispositions particulières

Implantation des constructions nouvelles

- L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Couleur

Les teintes utilisées doivent être en harmonie avec l'ambiance forestière et naturelle environnante.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.

Les clôtures doivent être constituées par une haie vive composée d'essences locales adaptées au climat et à la région.

Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables afin d'assurer la libre circulation des eaux et de la petite faune.

Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc...) sont interdits.

Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 1m50 de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50. Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont à exclure.

Inscriptions publicitaires et enseignes

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.

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 afin d'être invisibles.

Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

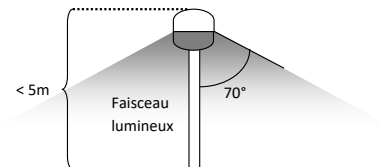
Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc..., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

Éclairages

Les éclairages, 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.12.-STECAL Nt2 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

Doivent être définies, en fonction du type d'équipement et des besoins y afférent :

- ✓ des aires de stationnement suffisantes de nature à répondre aux besoins d'accueil des visiteurs ;

Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).

Article.13.-STECAL Nt2 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).

Les espèces allergisantes sont à éviter.

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

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

Les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Ces espaces peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.

Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Article.14.-STECAL Nt2 Coefficient d'occupation du sol

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

Article.15.-STECAL Nt2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article.16.-STECAL Nt2 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas réglementé.

