

Document n°3

# Règlement

Pièce écrite



Saint-Antonin du Var

# PLU

Modification n°3



Élaboration du PLU approuvée par délibération du 23/04/2012

Modification n°1 simplifiée approuvée par délibération du 19/06/2013

Modification n°2 de Droit Commun approuvée par délibération du 13/05/2015

Modification n°3 de Droit Commun approuvée par délibération du 26/02/2024



## Sommaire

Titre 1 :	Dispositions générales .....	4
Titre 2 :	Dispositions applicables aux zones urbaines.....	13
	zone Ua .....	14
	zone Ub.....	22
	zone Uc .....	29
	zone Ud.....	36
	zone Ue .....	43
Titre 3 :	Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....	54
	zone AUb.....	55
	zone AUc.....	64
	zone AUd.....	73
Titre 4 :	Dispositions applicables aux zones agricoles .....	81
	zone A .....	82
Titre 5 :	Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.....	91
	zone N.....	92
	zone Np.....	101
Titre 6 :	Annexes au règlement .....	104
	Annexe n° 1 : Critère de définition de l'exploitation agricole .....	105
	Annexe n° 2 : Méthodes de calcul – Hauteur .....	106
	Annexe n° 3 : Schémas explicatifs pour l'article 13 .....	107
	Annexe n° 4 : Schéma explicatif « emprise au sol ».....	108
	Annexe n° 5 : Arrêté préfectoral des voies bruyantes du Var .....	109
	Annexe n° 6 : Lexique.....	123
	Annexe n° 7 : Doctrine MISEN.....	128
	Annexe n° 8 : Carte des zones susceptibles d'être soumises à autorisation de défrichement 150	
	Annexe n° 9 : Arrêté préfectoral RDDECI.....	151
	Annexe n° 10 : Arrêté préfectoral OLD .....	153
	Annexe n° 11 : Schéma des aires de retournement et recommandations du SDIS en matière d'accessibilité .....	161
	Annexe n° 12 : Arrêté préfectoral-Protection contre la dérive des produits phytosanitaires 167	

# Titre 1 : Dispositions générales

## Article 1 : Préambule

- Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur.

## Article 2 : Champ d'application territoriale du plan

- Le présent règlement de PLU s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Antonin du Var.

## Article 3 : Portée générale du règlement

- Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000.
- Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.
- Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Ces règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire. Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « documents graphiques » (plans) ainsi que le « rapport de présentation » qui comporte toutes les explications et justifications utiles.

## Article 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 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)
  - Titre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)
- Les titres 2 à 4 comprennent chacun les 16 articles suivants :
  - Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
  - Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
  - Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
  - Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
  - Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
  - Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
  - Article 9 : Emprise au sol des constructions
  - Article 10 : Hauteur maximale des constructions
  - Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
  - Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)
- Article 15 : Obligations 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

## Article 5 : Division du territoire en zones

- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N). Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs.
- Chaque zone, chaque secteur, avec ou sans indices de risques, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (*cf. Document n°4 « Documents graphiques »*).

### ▣ Le plan de zonage comporte également :

#### ❖ *Des Espaces Boisés Classés (EBC) à créer ou à conserver*

- Ces espaces, auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant, sont désignés par le PLU comme espaces boisés à conserver ou à créer et sont repérés sur les documents graphiques par les symboles définis en légende. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

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

#### ❖ *Des plantations à conserver ou à créer*

- Les documents graphiques comportent des indications délimitant les espaces concernant les plantations à conserver ou à créer. Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé Aucune construction à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.

## Article 6 : Rappels

### ▣ Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations

- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme.
- Se superposent également aux règles de PLU, les codes Civil, Rural, Environnement, Forestier, santé publique, règlement sanitaire départemental, code de la Construction et de l'Habitation, etc.

## ■ Autorisations d'urbanisme

- Tout projet d'aménagement ou de travaux doit respecter les règles du PLU, même s'il n'est pas soumis à une autorisation d'urbanisme. Avant de commencer des travaux, il convient de consulter le PLU, voire de demander un certificat d'urbanisme pour obtenir des informations sur le terrain faisant l'objet de travaux.
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux soumis à permis de construire ou d'aménager, ou encore ceux soumis à déclaration préalable.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 21 septembre 2007.
- Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

## ■ Secteurs soumis au Droit de Prémption Urbain : « DPU »

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

## ■ Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

- Les SUP sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier (cf. Document n°5 « Annexes Générales »).
- En raison de la présence de la servitude "I3 ; GAZ : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz", il est nécessaire, pour connaître le tracé de la canalisation destinée au transport de Gaz Naturel DN400 et PMS 80b, et les servitudes qui s'y rattachent et les éventuelles mesures de protection existante ou susceptibles d'être mises en place, de prendre l'attache du transporteur :
  - GRTGAZ – Région Rhône Méditerranée, 05 rue de Lyon, 13.015 Marseille, (Tel. : 04.91.28.34.41)
- En l'espèce, en application des dispositions applicables issues de l'arrêté du 04 août 2006 modifié par l'arrêté du 20 décembre 2010 (NOR. : INDI0608092A), cette canalisation de gaz combustible (diamètre 400 et de pression de service maximale de 80 bar) est classée en catégorie A.
- Les dispositions suivantes, issues du courrier de GRTGAZ, doivent être prises en compte:
  - Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (200m de part et d'autre de la canalisation) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur la canalisation ;
  - Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (160m de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur, d'installation nucléaire de base, et d'établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ;
  - Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (110 m de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grandes hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Effets de la servitude (article 12 de la loi du 15 juin 1906).
  - Prerogatives exercées par la puissance publique :
    - ▶ Droit de faire passer des canalisations sur des terrains privés non bâtis, non fermés ou clos de murs ou clôtures équivalentes,

- ▶ Possibilité de procéder à l'ébranchage ou l'abattage d'arbres gênant la pose
- Obligations passives :
  - ▶ Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante, pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales après en avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible.
- Droit résiduel des propriétaires :
  - ▶ Les propriétaires dont les terrains traversés par la canalisation sont frappés de la servitude de passage conservent le droit de les clore et de bâtir à condition toutefois d'avertir l'exploitant par lettre recommandée un mois au moins avant le début des travaux.
  - En domaine privé, l'implantation d'ouvrage de transport de gaz est réalisée, soit dans le cadre d'un accord amiable par le biais de conventions de servitudes négociées avec les propriétaires des terrains concernés, soit dans le cadre d'un arrêté préfectoral d'écoulant de la Déclaration d'Utilité Public de l'ouvrage.
  - Enfin, dès lors que des travaux sont envisagés à proximité des conduites de gaz il est fait obligation aux entrepreneurs et autres intéressés d'adresser à l'exploitant de l'ouvrage de transport de gaz naturel indiqué ci-dessus, et au moins 10 jours francs à l'avance, une demande de renseignements à laquelle il devra être répondu dans le délai d'un mois, à compter de la date de réception de la demande (décret 91-1147 du 14 octobre 1991).
  - Ainsi :
    - Pour les terrains situés à proximité de la canalisation de transport de Gaz Naturel faisant l'objet de la Servitude d'Utilité Publique I3 (cf. Annexes générales) :
    - Tous travaux, installations et constructions doivent faire l'objet d'une demande de renseignements auprès de l'exploitant.
    - Les Établissements Recevant du Public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie, les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) et les installations nucléaires de base ne peuvent être construits ou étendus dans la zone des Premiers Effets Létaux (PEL), soit une bande de 160 mètres de part et d'autre de la canalisation visée ;
    - Les Établissements Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ne peuvent être construits ou étendus dans la zone des Effets Létaux Significatifs (ELS) soit dans une bande de 110 mètres de part et d'autre de la canalisation visée.

## ▣ Les règlements des lotissements

- Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
- De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.
- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.111-5-4.
- Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.
- La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L.442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.
- La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L.442-10.

### ▣ Reconstruction à l'identique

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

### ▣ 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 en annexe au règlement).

### ▣ Adaptations mineures

- Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "*adaptation mineure*", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :
  - 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.
  - 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.

### ▣ Dérogation aux règles d'implantations, d'emprise au sol et de hauteur pour l'isolation par l'extérieur

Pour les constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de la demande de dérogation sont autorisés des travaux d'isolation des façades et de surélévation respectant le code de l'urbanisme et en particulier les articles suivants :

L'article R152-6 du code de l'urbanisme dispose :

*« La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. »*

*L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme ».*

L'article R152-7 du code de l'urbanisme dispose :

*« La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. »*

L'article R152-8 du code de l'urbanisme dispose

*« La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme ».*

## ▣ Protection du patrimoine archéologique

- Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à l'adresse suivante :
- DRAC de Provence Alpes Côtes d'Azur, Service Régional de l'Archéologie, 23 boulevard du Roi René, 13 617 Aix-en-Provence.
- Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.
- Un extrait de la Carte archéologique nationale est inséré en annexe du rapport de présentation du PLU. Il reflète l'état de la connaissance au 10/01/2011. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.
- Conformément aux dispositions du code du patrimoine (livre V, art L.522-4), les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

## ▣ Le débroussaillage

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire est prévue par les articles L131-10 et suivants du nouveau code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral. *Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé du 30 mars 2015 en annexe du règlement.*
- Les Obligations Légales de Débroussaillage s'appliquent sur une profondeur de 50 mètres autour des habitations, constructions, ou autres équipements de toute nature, et cela, même si la zone à débroussailler se situe sur la propriété du voisin.

## ▣ Le défrichement

- Le défrichement ; opération volontaire entraînant directement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière » est soumise à autorisation.
- Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, et en fonction des projets nécessitant un défrichement, celui-ci peut être soumis à évaluation environnementale ou à saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas.
- La carte des zones susceptibles d'être soumises à autorisation de défrichement annexée au présent règlement indique les zones où les terrains privés ne sont pas concernés par une autorisation de défrichement (zones NON coloriées en vert). Pour les zones coloriées en vert, il convient de demander confirmation à la DDTM du Var via leur site internet (*confère annexe du règlement*).

## ▣ Arrêté d'alignement

- En bordure de Route Départementale, l'implantation des clôtures ou de constructions, autorisées par le règlement du PLU, devra être précédée d'une demande d'alignement et fera ainsi l'objet d'un arrêté individuel d'alignement à demander au Conseil Départemental du Var.
- La commune de Saint Antonin du Var n'est pas dotée d'un plan d'alignement.

## ▣ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité sont autorisées dans les différentes zones du règlement. Ces ouvrages techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 11 des zones du PLU.
- Sur l'ensemble du territoire, et dans chacune des zones du PLU, sont admis les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

## ▣ Isolement acoustique des bâtiments à construire

- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets 95-20 (pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leur équipements) et 95-21 (relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et de le code de la construction et de l'habitation).
- Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 (relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit).
- Pour les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés ministériels du 25 avril 2003 (relatifs à la limitation du bruit dans les établissements de santé, les hôtels, et les bâtiments d'enseignement).
- La commune de Saint-Antonin du Var est concernée au titre de la Route Départementale n°562 qui longe la limite communale sud avec Le Thoronet et en provenance de Lorgues à l'ouest à Entrecasteaux à l'est. La voie est classée de catégorie 3. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 mètres.
- **L'Arrêté préfectoral du 9 janvier 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres sous gestion du conseil départemental du Var au présent règlement.**

## Article 7 : Gestion des eaux pluviales

### Définition :

- Une surface imperméabilisée est une surface sur laquelle l'eau de pluie ne peut plus s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments (constructions, piscines, terrasses...) ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (toitures, toitures terrasses, bitume, enrobé, bi couche, asphalte, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.) et les sols stabilisés (matériaux compactés).
- Afin d'inciter à la désimpermeabilisation et à l'utilisation de revêtements perméables (revêtements de type enrobé drainant, béton poreux, pavé drainant/enherbé...), les surfaces réalisées avec ce type de matériaux (places de parking, voies d'accès, ...) sont comptées comme des surfaces perméables (coefficient d'imperméabilisation de 50%).
- Les stationnements seront préférentiellement réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables.
- Les restanques existantes et leurs murs de pierres doivent être conservés, restaurés et entretenus, sauf impossibilité technique démontrée pour maintenir leur contribution à la limitation des ruissellements pluviaux.
- Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction pourront prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toiture, hermétique aux insectes, à destination de l'arrosage de jardin.

### Compensation à l'imperméabilisation

- Les nouvelles surfaces imperméabilisées doivent être compensées par la mise en œuvre d'un volume de rétention, proportionnel aux surfaces nouvellement imperméabilisées. Dans l'attente d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales précisant les modalités de compensation secteur par secteur, les surfaces nouvellement imperméabilisées doivent être compensées selon un ratio de compensation de 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé.
- Le calcul appliqué pour la définition du volume de rétention est le suivant :  
(Surface imperméabilisée nouvellement créée en m<sup>2</sup> x 120 litres) / 1000 = Volume de rétention en m<sup>3</sup>
- L'orifice de fuite du système de rétention sera calculé sur la base de 15l/s/hectare.

### Conception des ouvrages de compensation

- Les mesures compensatoires seront exécutées sous forme de techniques dites « alternatives » qui reposent sur l'idée de capter l'eau de ruissellement au plus près de sa source émettrice en mettant en œuvre une captation des eaux pluviales (avec obligation d'infiltration) pour les restituer à débit limité vers le milieu naturel.
- De nombreuses techniques existent dont les noues et bassins à ciel ouverts ou couverts, les tranchées d'infiltration, les tranchées drainantes, les puits d'infiltration, les structures filtrantes enterrées, systèmes carrossables, etc.
- Les toitures végétalisées sont autorisées dans la mesure où elle participe à la de rétention du pluvial.
- Les ouvrages d'infiltration devront être situés au point bas des surfaces aménagées.
- Le maître d'ouvrage est tenu à l'obligation de bon fonctionnement et d'entretien des aménagements compensatoires (collecte, infiltration) afin d'assurer le maintien de leur efficacité dans le temps.
- A noter qu'en cas de projet d'aménagement d'ensemble, la compensation à l'imperméabilisation pourra être envisagée à une échelle globale (échelle du projet d'aménagement voire de la zone).
- Dans ce cas les ouvrages créés devront être dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par la voirie et les espaces communs ainsi que les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot. La compensation des lots pourra être intégrée à la compensation des espaces communs ou réalisée à la parcelle.
- Le ou les bassins de rétention et rejets de fuite des voiries et espaces communs devront être schématisés dans le projet, objet du permis d'aménager, et dans le cas d'un bassin de rétention aérien, celui-ci devra être aménagé en aire paysagère ou aire de jeu.
- Les projets soumis à la Loi sur l'eau devront respecter la doctrine de la MISEN en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation (documents en vigueur consultables sur le site internet de la Préfecture du Var et version 2022 annexée au présent règlement).

### Evacuation des eaux pluviales

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les eaux pluviales devront être collectées et dirigées vers des dispositifs de rétention/infiltration à la parcelle correctement dimensionnés. Le débit de fuite de ces dispositifs de rétention/infiltration pourra rejoindre le réseau pluvial lorsqu'il existe (caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet).
- Tout rejet dans le réseau pluvial des routes départementales est soumis à autorisation du Département. De plus, le débit rejeté ne doit pas être supérieur à celui existant avant aménagement.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

### Application et exceptions

- Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), sauf aux bâtiments techniques agricoles et à leurs extensions.
- Dans ce cas, le système de compensation à l'imperméabilisation est détaillé dans la demande d'autorisation déposée (localisation sur plan masse et note de calcul dans la notice technique).

- Elles s'appliquent également aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme, y compris la création d'accès, voirie et aires de stationnement privés. Ne sont pas concernés les aménagements communaux ou départementaux.
- Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (démolition des structures porteuses du bâtiment), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
- Afin de ne pas contraindre les aménagements mineurs qui ne concernent que quelques mètres carrés, les nouveaux aménagements comprenant des surfaces imperméabilisées inférieures à **50 m<sup>2</sup>** sont dispensés de compensation.

#### Article 8 : Application de l'article L253-7.1 du code rural et de la pêche maritime

- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place par tout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques (*cf. annexes au présent règlement*)

## Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

# zone Ua

## **Caractère de la zone**

*(extrait du rapport de présentation)*

- ⊕ « La zone « Ua » représente la délimitation du village, dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers.
- ⊕ Cette zone « Ua » a principalement vocation à accueillir les constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

## **Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
  - Les constructions et activités à destination de l'industrie;
  - Les activités agricoles liées à l'élevage;
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière;
  - Les antennes relais de radiotéléphonie;
  - Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes;
  - 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 Ua 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Rappels :
  - Les dispositions générales du titre 1 du présent règlement sont applicables à toutes les zones, il est impératif de s'y reporter.
  - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 21 septembre 2007.
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
  - Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.
- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :
  - Les constructions à destination artisanale et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone Ua.
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
  - La surface de plancher totale des constructions en annexe de l'habitation est limitée à 80 m<sup>2</sup> (garages, locaux techniques, chaufferie, pool house...).
  - Les projets d'au moins 10 logements doivent comporter au minimum 12% de logements à caractère social.

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

#### ▣ Rappels

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) 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.
- 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.
- Les recommandations du SDIS en matière d'accessibilité et de desserte sont annexées au règlement.

#### ▣ 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.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voirie publique.

#### ▣ 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**.
- 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 voies (publiques ou privées) se terminant en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent disposer d'une aire de retournement répondant aux caractéristiques du SDIS (*confère schéma en annexe du règlement*). Dans le cas où la voie en impasse ne peut pas être aménagée, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet de nouvelle construction.
- Les nouvelles voies privées devront comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

### Article Ua 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### ▣ 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, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (*cf. Documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »*).

#### ▣ Assainissement

##### ❖ *Eaux usées et eaux vannes*

- L'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol.
- Les caractéristiques techniques du dispositif d'assainissement non collectif doivent être adaptées à la nature du terrain.
- Aucun revêtement imperméable ne doit recouvrir le dispositif d'épandage.

- Le règlement du SPANC intercommunal devra être respecté.

#### ❖ Eaux pluviales

- Il est impératif de se reporter à l'article 7 des dispositions générales du titre 1 du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

#### ▣ Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. doivent être réalisés en souterrains, ou apposés en façade pour les réseaux filaires, tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales et de gaz sont :
  - soit enterrées ;
  - soit disposées à l'intérieur des constructions.
  - soit dissimulées dans l'architecture du bâtiment.
- Les cuves de fioul aériennes en extérieurs doivent être implantées en respectant les distances suivantes entre la cuve et les bâtiments (tableau ci-dessous) et être masquées de type haie végétalisée.

Capacité de stockage de la cuve	Distance entre la cuve et les bâtiments
Moins de 2500 litres	De 0 à 1 mètre
Entre 2501 et 6000 litres	1 mètre
Entre 6001 et 10000 litres	6 mètres
Au-delà de 10000 litres	10 mètres

#### ▣ Gestion du risque incendie

- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (*confère arrêté préfectoral en annexe du règlement*).

#### 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 :
  - à 10 m par rapport à l'axe de la Route Départementale;
  - et pour les autres voies :
    - ▶ soit à 3.5 mètres de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
    - ▶ soit en prenant comme alignement le nu des façades existantes.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas :
  - de reconstructions sur emprises préexistantes ;
  - des bâtiments publics ;
  - des bâtiments et ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics.
  - les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

### Article Ua 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, y compris les bassins des piscines doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
- Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions à destination d'habitation (hors bassin de piscine) qui peuvent être implantées librement dans une bande de 4 mètres depuis les limites séparatives à la double condition suivante :
  - dans la bande de 4 mètres par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres au faitage ou à l'acrotère,
  - aucune ouverture n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative.
- Lorsque la limite séparative est contigüe à une parcelle classée en zone Agricole ou à une parcelle cultivée, toute nouvelle construction respecte un recul de 5 mètres de cette limite. La bande inconstructible doit être plantée d'une haie vive.
- 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 unité foncière

- La distance entre deux constructions principales à destination d'habitation n'est pas règlementée.
- La distance entre la construction principale à destination d'habitation et ses annexes est soit nulle, soit supérieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux bassins de piscines.
- La distance entre 2 annexes est soit nulle, soit supérieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux bassins de piscines.
- Pour les constructions dont la destination n'est pas l'habitation, la distance entre 2 constructions est supérieure à 4 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article Ua 9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise maximale des constructions principales ne peut excéder **12%** de la surface du terrain.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de maximum **20%** de l'emprise de la construction existante est autorisée, à condition que la surface de plancher totale (surface de plancher existante et extension), ne dépasse pas **250 m<sup>2</sup>**.
- L'emprise maximale des annexes (hors piscines) est limitée à maximum 80m<sup>2</sup> cumulés (emprise cumulée de toutes les annexes de l'unité foncière).
- Le bassin des piscines est limitée à 32m<sup>2</sup>.
- L'emprise maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

### Article Ua 10 : Hauteur maximale des constructions

#### ▣ Conditions de mesure

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

## ▣ Hauteur absolue

- La hauteur absolue doit être inférieure à **9 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Des modulations sont admises pour la reconstruction des bâtiments sinistrés.

## Article Ua 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### ▣ Dispositions générales

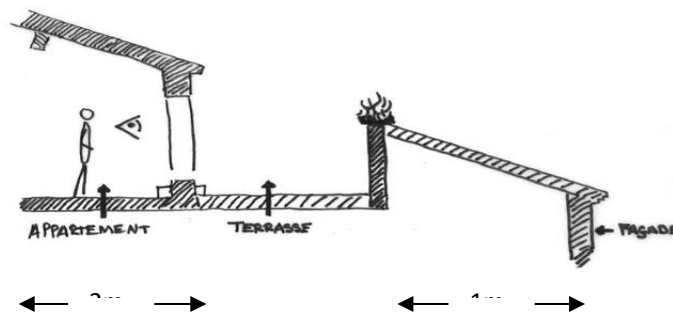
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages urbains.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### ▣ Dispositions particulières

#### ❖ *Couvertures*

##### ⊙ Toitures

- Les toitures sont simples, à deux ou quatre rampants. La pente doit se situer entre 27% et 35%.
- Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les plaques sous toiture non recouvertes sont interdites.
- Le verre, ou le métal, sont admis en toiture, à condition de ne concerner que :
  - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
  - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble des toitures de la construction.
- Est autorisée la réalisation de terrasses sous forme de « séchoir » à condition qu'elles ne soient pas obturées.
- Sont autorisées les terrasses 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 2 mètres par rapport au faîtage.
- Les toitures plates sont autorisées à condition qu'aucune superstructure ne soit installée sur la toiture.
- Les édifices techniques en toiture devront être dissimulés avec des dispositifs architecturaux afin d'être le moins visible possible.



⊙ Débords de la couverture

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

❖ *Façades*

⊙ Ouvertures

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

⊙ 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 8m.

⊙ Revêtements

- L'emploi des matériaux à nu, non revêtu ou non enduits est interdit.
- Le verre, ou le métal, sont admis en façades de la construction principale, à condition de ne concerner que :
  - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
  - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble de la construction.
- Les annexes en bois sont autorisées.

⊙ Enduits

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

⊙ Couleurs

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) Doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (se référer obligatoirement à la palette des couleurs en mairie).
- Pour les façades et huisseries, se référer aux nuanciers prescrits par le Service Départemental de l'architecture et du patrimoine du Var.

❖ *Clôtures*

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètres.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre sèche surmontée d'un grillage ou d'une grille, et elles seront doublées de haie vive.
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre sèche.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

- En limite séparative, les clôtures de type bois, résine et/ou préformées sont autorisées et seront de préférence doublées de haies vives.
- Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

#### ❖ *Inscriptions publicitaires*

- 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 éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les préenseignes 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.

#### ❖ *Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires*

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés ou surimposés à la toiture.
- Les tuiles solaires, les auvents solaires et les pergolas solaires sont autorisées.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

#### ❖ *Antennes paraboliques*

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

#### ❖ *Appareils de climatisation et d'extraction d'air*

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

#### ❖ *Orientation des constructions*

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

### Article Ua 12 : Obligations 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.
- Pour les logements : Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du village, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.
- Les nouvelles aires de stationnement devront faciliter l'infiltration des eaux pluviales, et comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

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

- Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucune constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **40%** de la surface du terrain. Ces espaces ne peuvent en aucun cas être imperméabilisés soit par une dalle surmontée (ou non) par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol. Les bassins de piscine sont des espaces imperméabilisés.
- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les espèces végétales les plus allergisantes sont à éviter.

#### Article Ua 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

#### Article Ua 15 : Obligations en 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**

*(extrait du rapport de présentation)*

- ⊕ « La zone « Ub » représente la délimitation de l'extension du village.
- ⊕ Cette zone « Ub » a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

## **Article Ub 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

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

## **Article Ub 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Rappels :
  - Les dispositions générales du titre 1 du présent règlement sont applicables à toutes les zones, il est impératif de s'y reporter.
  - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 21 septembre 2007.
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
  - Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.
- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :
  - Les constructions à destination artisanal et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone Ub.
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
  - La surface de plancher totale des constructions en annexe de l'habitation est limitée à 80 m<sup>2</sup> (garages, locaux techniques, chaufferie, pool house...).
- Les projets d'au moins 10 logements doivent comporter au minimum 12% de logements à caractère social.

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

### ▣ Rappels

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) 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.
- 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.
- Les recommandations du SDIS en matière d'accessibilité et de desserte sont annexées au règlement.

### ▣ 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.

### ▣ 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**.
- 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 voies (publiques ou privées) se terminant en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent disposer d'une aire de retournement répondant aux caractéristiques du SDIS (*confère schéma en annexe du règlement*). Dans le cas où la voie en impasse ne peut pas être aménagée, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet de nouvelle construction.
- Les nouvelles voies privées devront comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

## Article Ub 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### ▣ 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, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (*cf. Documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »*),

### ▣ Assainissement

#### ❖ Eaux usées et eaux vannes

- L'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol.
- Les caractéristiques techniques du dispositif d'assainissement non collectif doivent être adaptées à la nature du terrain.
- Aucun revêtement imperméable ne doit recouvrir le dispositif d'épandage.
- Le règlement du SPANC intercommunal devra être respecté.

### ❖ Eaux pluviales

- Il est impératif de se reporter à l'article 7 des dispositions générales du titre 1 du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

### ▣ Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. Doivent être réalisés en souterrains sur les propriétés privées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales et de gaz sont :
  - soit enterrées ;
  - soit disposées à l'intérieur des constructions.
  - soit dissimulées dans l'architecture du bâtiment.
- Les cuves de fioul aériennes en extérieurs doivent être implantées en respectant les distances suivantes entre la cuve et les bâtiments (tableau ci-dessous) et être masquées de type haie végétalisée.

Capacité de stockage de la cuve	Distance entre la cuve et les bâtiments
Moins de 2500 litres	De 0 à 1 mètre
Entre 2501 et 6000 litres	1 mètre
Entre 6001 et 10000 litres	6 mètres
Au-delà de 10000 litres	10 mètres

### ▣ Gestion du risque incendie

Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (*confère arrêté préfectoral en annexe du règlement*).

### 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 doit respecter un recul minimum de :
  - 10 m par rapport à l'axe de la Route Départementale;
  - 3,5 m par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- Une implantation différente peut être admise :
  - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
  - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;
  - à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du plu pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
  - les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

### Article Ub 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, y compris les bassins des piscines doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
- Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions à destination d'habitation (hors bassin de piscine) qui peuvent être implantées librement dans une bande de 4 mètres depuis les limites séparatives à la double condition suivante :
  - dans la bande de 4 mètres par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres au faitage ou à l'acrotère,
  - aucune ouverture n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative.
- Lorsque la limite séparative est contigüe à une parcelle classée en zone Agricole ou à une parcelle cultivée, toute nouvelle construction respecte un recul de 5 mètres de cette limite. La bande inconstructible doit être plantée d'une haie vive.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article Ub 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière Cet article n'est pas réglementé.

- La distance entre deux constructions principales à destination d'habitation n'est pas règlementée.
- La distance entre la construction principale à destination d'habitation et ses annexes est soit nulle, soit supérieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux bassins de piscines.
- La distance entre 2 annexes est soit nulle, soit supérieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux bassins de piscines.
- Pour les constructions dont la destination n'est pas l'habitation, la distance entre 2 constructions est supérieure à 4 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article Ub 9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise maximale des constructions principales ne peut excéder **12%** de la surface du terrain.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de maximum **20%** de l'emprise de la construction existante est autorisée, à condition que la surface de plancher totale (surface de plancher existante et extension), ne dépasse pas **250 m<sup>2</sup>**.
- L'emprise maximale des annexes (hors piscines) est limitée à maximum 80m<sup>2</sup> cumulés (emprise cumulée de toutes les annexes de l'unité foncière).
- Le bassin des piscines est limitée à 32m<sup>2</sup>.
- L'emprise maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

### Article Ub 10 : Hauteur maximale des constructions

#### ▣ Conditions de mesure

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

## ▣ Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 m**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### ▣ Dispositions générales

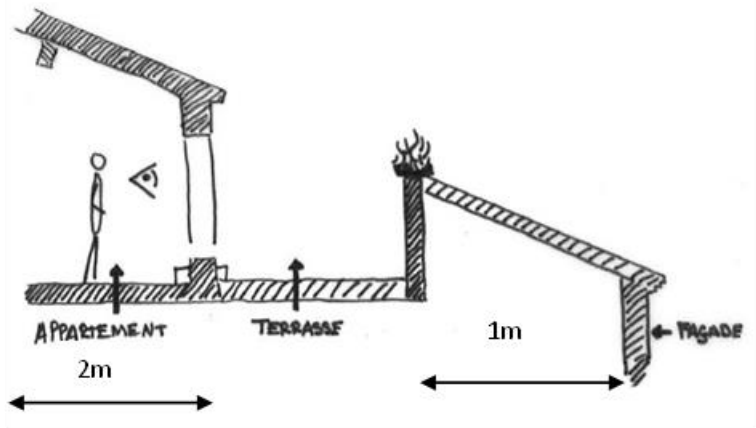
- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, 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.

### ▣ Dispositions particulières

#### ❖ Couvertures

##### ⊙ Toitures

- Sont autorisées les terrasses 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 2 mètres par rapport au faîtage.



- Les toitures plates sont autorisées à condition qu'aucune superstructure ne soit installée sur la toiture.
- Les édifices techniques en toiture devront être dissimulés avec des dispositifs architecturaux afin d'être le moins visible possible.
- Le verre, ou le métal, sont admis en toiture, à condition de ne concerner que :
  - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
  - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble des toitures de la construction.

#### ❖ Façades

##### ⊙ Revêtements

- Le verre, ou le métal, sont admis en façades de la construction principale, à condition de ne concerner que :
  - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
  - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble de la construction.
- Les annexes en bois sont autorisées.

#### ❖ *Clôtures*

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètres.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre sèche surmontée d'un grillage ou d'une grille, et elles seront doublées de haie vive.
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre sèche.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- En limite séparative, les clôtures de type bois, résine et/ou préformées sont autorisées et seront de préférence doublées de haies vives.
- Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

#### ❖ *Inscriptions publicitaires*

- 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 éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les préenseignes 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.

#### ❖ *Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires*

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés ou surimposés à la toiture.
- Les tuiles solaires, les auvents solaires et les pergolas solaires sont autorisées.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

#### ❖ *Antennes paraboliques*

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

#### ❖ *Appareils de climatisation et d'extraction d'air*

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

#### ❖ *Orientation des constructions*

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

### Article Ub 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements 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. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs tous les 5 logements.
- 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.
- Les nouvelles aires de stationnement devront faciliter l'infiltration des eaux pluviales, et comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

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

- Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **50%** de la surface du terrain. Ces espaces ne peuvent en aucun cas être imperméabilisés soit par une dalle surmontée (ou non) par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol. Les bassins de piscine sont des espaces imperméabilisés.
- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Les espèces végétales les plus allergisantes sont à éviter.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

### Article Ub 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

### Article Ub 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

### 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 et/ou de lotissements.

# zone Uc

## **Caractère de la zone**

*(extrait du rapport de présentation)*

- ⊕ « La zone « Uc » représente la délimitation d'une zone résidentielle située au nord du village.
- ⊕ Cette zone « Uc » a principalement vocation à accueillir les constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

## **Article Uc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
  - les constructions et activités à destination de l'industrie;
  - les activités agricoles liées à l'élevage;
  - l'ouverture et l'exploitation de toute carrière;
  - le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés;
  - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes;
  - le camping hors des terrains aménagés;
  - les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers;
  - les habitations légères de loisirs;
  - les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs;
  - les parcs d'attraction.

## **Article Uc 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Rappels :
  - Les dispositions générales du titre 1 du présent règlement sont applicables à toutes les zones, il est impératif de s'y reporter.
  - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 21 septembre 2007.
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
  - Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.
- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uc 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
  - La surface de plancher totale des constructions en annexe de l'habitation est limitée à 80 m<sup>2</sup> (garages, locaux techniques, chaufferie, pool house...).

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

#### ▣ Rappels

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) 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.
- 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.
- Les recommandations du SDIS en matière d'accessibilité et de desserte sont annexées au règlement.

#### ▣ 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.

#### ▣ 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.
- 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 voies (publiques ou privées) se terminant en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent disposer d'une aire de retournement répondant aux caractéristiques du SDIS (*confère schéma en annexe du règlement*). Dans le cas où la voie en impasse ne peut pas être aménagée, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet de nouvelle construction.
- Les nouvelles voies privées devront comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

### Article Uc 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### ▣ 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, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (*cf. Documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »*).

#### ▣ Assainissement

##### ❖ *Eaux usées et eaux vannes*

- L'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol.
- Les caractéristiques techniques du dispositif d'assainissement non collectif doivent être adaptées à la nature du terrain.
- Aucun revêtement imperméable ne doit recouvrir le dispositif d'épandage.
- Le règlement du SPANC intercommunal devra être respecté.

### ❖ Eaux pluviales

- Il est impératif de se reporter à l'article 7 des dispositions générales du titre 1 du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

### ▣ Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. Doivent être réalisés en souterrains sur les propriétés privées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales et de gaz sont :
  - soit enterrées ;
  - soit disposées à l'intérieur des constructions.
  - soit dissimulées dans l'architecture du bâtiment.
- Les cuves de fioul aériennes en extérieurs doivent être implantées en respectant les distances suivantes entre la cuve et les bâtiments (tableau ci-dessous) et être masquées de type haie végétalisée.

Capacité de stockage de la cuve	Distance entre la cuve et les bâtiments
Moins de 2500 litres	De 0 à 1 mètre
Entre 2501 et 6000 litres	1 mètre
Entre 6001 et 10000 litres	6 mètres
Au-delà de 10000 litres	10 mètres

### ▣ Gestion du risque incendie

- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (*confère arrêté préfectoral en annexe du règlement*).

### Article Uc 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

### Article Uc 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction doit respecter un recul minimum de :
  - **15 m** par rapport à l'axe de la Route Départementale (RD) 250 ;
  - **3,5 m** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- 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 ;
  - Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

### Article Uc 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, y compris les bassins des piscines doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.

- Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions à destination d'habitation (hors bassin de piscine) qui peuvent être implantées librement dans une bande de 4 mètres depuis les limites séparatives à la double condition suivante :
  - dans la bande de 4 mètres par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres au faitage ou à l'acrotère,
  - aucune ouverture n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative.
- Lorsque la limite séparative est contigüe à une parcelle classée en zone Agricole ou à une parcelle cultivée, toute nouvelle construction respecte un recul de 5 mètres de cette limite. La bande inconstructible doit être plantée d'une haie vive.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article Uc 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- La distance entre deux constructions principales à destination d'habitation n'est pas règlementée.
- La distance entre la construction principale à destination d'habitation et ses annexes est soit nulle, soit supérieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux bassins de piscines.
- La distance entre 2 annexes est soit nulle, soit supérieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux bassins de piscines.
- Pour les constructions dont la destination n'est pas l'habitation, la distance entre 2 constructions est supérieure à 4 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article Uc 9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise maximale des constructions principales ne peut excéder **12%** de la surface du terrain.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de maximum **20%** de l'emprise de la construction existante est autorisée, à condition que la surface de plancher totale (surface de plancher existante et extension), ne dépasse pas **250 m<sup>2</sup>**.
- L'emprise maximale des annexes (hors piscines) est limitée à maximum 80m<sup>2</sup> cumulés (emprise cumulée de toutes les annexes de l'unité foncière).
- Le bassin des piscines est limitée à 32m<sup>2</sup>.
- L'emprise maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

#### Article Uc 10 : Hauteur maximale des constructions

##### ▣ Conditions de mesure

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

##### ▣ Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article Uc 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### ▣ Dispositions générales

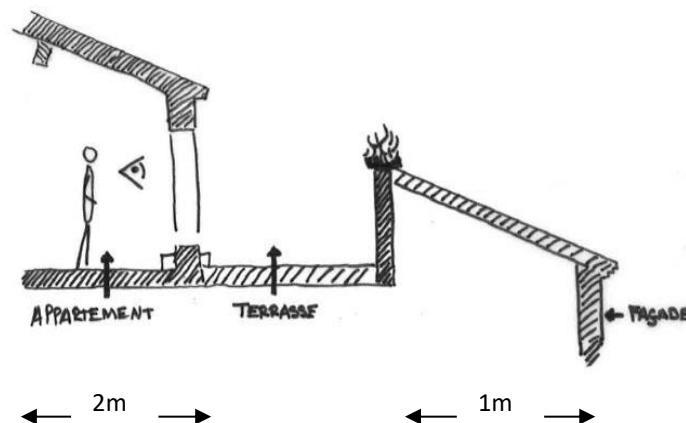
- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, 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.

### ▣ Dispositions particulières

#### ❖ Couvertures

##### ⊙ Toitures

- Sont autorisées les terrasses 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 2 mètres par rapport au faîtage.



- Les toitures plates sont autorisées à condition qu'aucune superstructure ne soit installée sur la toiture.
- Les édicules techniques en toiture devront être dissimulés avec des dispositifs architecturaux afin d'être le moins visible possible.
- Le verre, ou le métal, sont admis en toiture, à condition de ne concerner que :
  - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
  - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble des toitures de la construction.

#### ❖ Façades

##### ⊙ Revêtements

- Le verre, ou le métal, sont admis en façades de la construction principale, à condition de ne concerner que :

- soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
- soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble de la construction.
- Les annexes en bois sont autorisées.

#### ❖ *Clôtures*

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètres.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre sèche surmontée d'un grillage ou d'une grille, et elles seront doublées de haie vive.
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre sèche.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- En limite séparative, les clôtures de type bois, résine et/ou préformées sont autorisées et seront de préférence doublées de haies vives.
- Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

#### ❖ *Inscriptions publicitaires*

- 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 éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les préenseignes 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.

#### ❖ *Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires*

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés ou surimposés à la toiture.
- Les tuiles solaires, les auvents solaires et les pergolas solaires sont autorisées.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

#### ❖ *Antennes paraboliques*

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

#### ❖ *Appareils de climatisation et d'extraction d'air*

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

#### ❖ *Orientation des constructions*

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

#### Article Uc 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. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs tous les 5 logements.
- 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.
- Les nouvelles aires de stationnement devront faciliter l'infiltration des eaux pluviales, et comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

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

- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **60%** de la surface du terrain. Ces espaces ne peuvent en aucun cas être imperméabilisés soit par une dalle surmontée (ou non) par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.
- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Les espèces végétales les plus allergisantes sont à éviter.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

#### Article Uc 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

#### Article Uc 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

#### Article Uc 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 Ud

## **Caractère de la zone**

*(extrait du rapport de présentation)*

- ⊕ « La zone « Ud » représente la délimitation d'une zone résidentielle de faible densité au caractère paysager à conserver.
- ⊕ Cette zone « Ud » a principalement vocation à accueillir les constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

## **Article Ud 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
  - les constructions et activités à destination de l'industrie;
  - les activités agricoles liées à l'élevage;
  - l'ouverture et l'exploitation de toute carrière;
  - le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés;
  - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes;
  - 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 Ud 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Rappels :
  - Les dispositions générales du titre 1 du présent règlement sont applicables à toutes les zones, il est impératif de s'y reporter.
  - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 21 septembre 2007.
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
  - Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.
- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ud 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
  - La surface de plancher totale des constructions en annexe de l'habitation est limitée à 80 m<sup>2</sup> (garages, locaux techniques, chaufferie, pool house...).

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

### ▣ Rappels

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) 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.
- 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.
- Les recommandations du SDIS en matière d'accessibilité et de desserte sont annexées au règlement.

### ▣ 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.

### ▣ 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.
- 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 voies (publiques ou privées) se terminant en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent disposer d'une aire de retournement répondant aux caractéristiques du SDIS (*confère schéma en annexe du règlement*). Dans le cas où la voie en impasse ne peut pas être aménagée, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet de nouvelle construction.
- Les nouvelles voies privées devront comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

## Article Ud 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### ▣ 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, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (*cf. Documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »*).

### ▣ Assainissement

#### ❖ Eaux usées et eaux vannes

- L'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol.
- Les caractéristiques techniques du dispositif d'assainissement non collectif doivent être adaptées à la nature du terrain.
- Aucun revêtement imperméable ne doit recouvrir le dispositif d'épandage.

- Le règlement du SPANC intercommunal devra être respecté.

#### ❖ *Eaux pluviales*

- Il est impératif de se reporter à l'article 7 des dispositions générales du titre 1 du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

#### ▣ Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. Doivent être réalisés en souterrains sur les propriétés privées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales et de gaz sont :
  - soit enterrées ;
  - soit disposées à l'intérieur des constructions.
  - soit dissimulées dans l'architecture du bâtiment.
- Les cuves de fioul aériennes en extérieur doivent être implantées en respectant les distances suivantes entre la cuve et les bâtiments (tableau ci-dessous) et être masquées de type haie végétalisée.

<i>Capacité de stockage de la cuve</i>	<i>Distance entre la cuve et les bâtiments</i>
Moins de 2500 litres	De 0 à 1 mètre
Entre 2501 et 6000 litres	1 mètre
Entre 6001 et 10000 litres	6 mètres
Au-delà de 10000 litres	10 mètres

#### ▣ Gestion du risque incendie

- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (*confère arrêté préfectoral en annexe du règlement*).

#### Article Ud 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 Ud 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction doit respecter un recul minimum de
  - 15 m par rapport à l'axe de la Route Départementale (RD 250) ;
  - 3,5 m par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- 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 ;
  - Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

#### Article Ud 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, y compris les bassins des piscines doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives

- Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions à destination d'habitation (hors bassin de piscine) qui peuvent être implantées librement dans une bande de 4 mètres depuis les limites séparatives à la double condition suivante :
  - dans la bande de 4 mètres par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres au faitage ou à l'acrotère,
  - aucune ouverture n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative.
- Lorsque la limite séparative est contigüe à une parcelle classée en zone Agricole ou à une parcelle cultivée, toute nouvelle construction respecte un recul de 5 mètres de cette limite. La bande inconstructible doit être plantée d'une haie vive.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article Ud 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même-unité foncière

- La distance entre deux constructions principales à destination d'habitation n'est pas règlementée.
- La distance entre la construction principale à destination d'habitation et ses annexes est soit nulle, soit supérieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux bassins de piscines.
- La distance entre **2** annexes est soit nulle, soit supérieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux bassins de piscines.
- Pour les constructions dont la destination n'est pas l'habitation, la distance entre **2** constructions est supérieure à 4 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article Ud 9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise maximale des constructions principales ne peut excéder **8%** de la surface du terrain.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de maximum **30%** de l'emprise de la construction existante est autorisée, à condition que la surface de plancher totale (surface de plancher existante et extension), ne dépasse pas **250 m<sup>2</sup>**.
- L'emprise maximale des annexes (hors piscines) est limitée à maximum 80m<sup>2</sup> cumulés (emprise cumulée de toutes les annexes de l'unité foncière).
- Le bassin des piscines est limité à 32m<sup>2</sup>.
- L'emprise maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

#### Article Ud 10 : Hauteur maximale des constructions

##### ▣ Conditions de mesure

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

##### ▣ Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article Ud 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### ▣ Dispositions générales

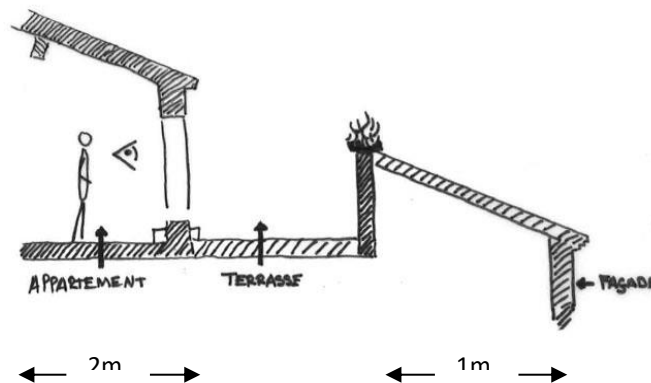
- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, 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.

### ▣ Dispositions particulières

#### ❖ Couvertures

##### ⊙ Toitures

- Sont autorisées les terrasses 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, e



- Les toitures plates sont autorisées à condition qu'aucune superstructure ne soit installée sur la toiture.
- Les édicules techniques en toiture devront être dissimulés avec des dispositifs architecturaux afin d'être le moins visible possible.
- Le verre, ou le métal, sont admis en toiture, à condition de ne concerner que :
  - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
  - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble des toitures de la construction.

#### ❖ Façades

##### ⊙ Revêtements

- Le verre, ou le métal, sont admis en façades de la construction principale, à condition de ne concerner que :
  - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
  - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble de la construction.
- Les annexes en bois sont autorisées.

#### ❖ *Clôtures*

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètres.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre sèche surmontée d'un grillage ou d'une grille, et elles seront doublées de haie vive.
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre sèche.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- En limite séparative, les clôtures de type bois, résine et/ou préformées sont autorisées et seront de préférence doublées de haies vives.
- Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

#### ❖ *Inscriptions publicitaires*

- 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 éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les préenseignes 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.

#### ❖ *Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires*

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés ou surimposés à la toiture
- Les tuiles solaires, les auvents solaires et les pergolas solaires sont autorisées.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

#### ❖ *Antennes paraboliques*

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

#### ❖ *Appareils de climatisation et d'extraction d'air*

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

#### ❖ *Orientation des constructions*

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

### Article Ud 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements 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. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs tous les 5 logements.
- 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.
- Les nouvelles aires de stationnement devront faciliter l'infiltration des eaux pluviales, et comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

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

- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **70%** de la surface du terrain. Ces espaces ne peuvent en aucun cas être imperméabilisés soit par une dalle surmontée (ou non) par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.
- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Les espèces végétales les plus allergisantes sont à éviter.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

### Article Ud 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 Ud 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

### Article Ud 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 Ue

## Caractère de la zone

(extrait du rapport de présentation)

- ⊕ « La zone « Ue » représente la délimitation d'espaces stratégiquement situés au cœur du village, voués au renouvellement urbain et à la création d'une greffe villageoise où la mixité des fonctions et des formes urbaines sera favorisée.
- ⊕ La zone « Ue » comprend quatre secteurs :
  - ✖ « Uea » : principalement à destination d'habitat collectif, de commerces ou de bureaux.
  - ✖ « Ueb » : plutôt destinée à recevoir de l'habitat de type intermédiaire en ordre continu.
  - ✖ « Uec » : où les constructions à destination d'habitat résidentiel ne sont pas édifiées en ordre continu.
  - ✖ « Ued » : destiné à maintenir des espaces naturels au cœur de village. »

## Article Ue 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

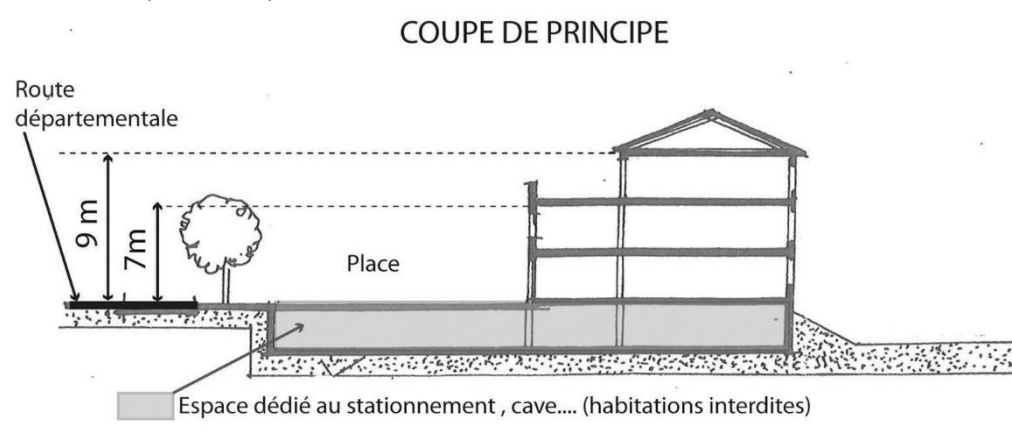
- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
  - les constructions et activités à destination de l'industrie ou d'entrepôts;
  - les activités agricoles liées à l'élevage;
  - l'ouverture et l'exploitation de toute carrière;
  - les antennes relais de radiotéléphonie;
  - le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés;
  - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes;
  - les entrepôts;
  - 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;

### Dans le secteur Ued :

- toute nouvelle construction;

### Dans le secteur Uea :

- les constructions à destination d'habitation sont interdites en-dessous du niveau déterminé par la route départementale (cf. schéma).



## Article Ue 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Rappels :
- Les dispositions générales du titre 1 du présent règlement sont applicables à toutes les zones, il est impératif de s'y reporter.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 21 septembre 2007.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.
- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :
- les projets d'au moins 10 logements doivent comporter au minimum 12% de logements à caractère social ;
- les constructions à destination artisanal et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone Ue ;

### dans le secteur Uea :

- les nouvelles constructions et installations doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (logements, stationnements, espaces publics, etc.) Principalement à destination d'habitat collectif, de commerces ou de bureaux ;

### dans les secteurs Ueb et Uec :

- la surface de plancher totale des constructions en annexe de l'habitation est limitée à 80 m<sup>2</sup> (garages, locaux techniques, chaufferie, pool house...).

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

### ▣ Rappels

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) 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.
- 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.
- Les recommandations du SDIS en matière d'accessibilité et de desserte sont annexées au règlement.

### ▣ 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.

### ▣ 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 **5 mètres**. Elles devront également comporter une partie dédiée à des cheminements piétons sécurisés.

- 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 voies (publiques ou privées) se terminant en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent disposer d'une aire de retournement répondant aux caractéristiques du SDIS (*confère schéma en annexe du règlement*). Dans le cas où la voie en impasse ne peut pas être aménagée, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet de nouvelle construction.
- Les nouvelles voies privées devront comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

## Article Ue 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### ▣ 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, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (*cf. Documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »*).

### ▣ Assainissement

#### ❖ Eaux usées et eaux vannes

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

#### ❖ Eaux pluviales

- Il est impératif de se reporter à l'article 7 des dispositions générales du titre 1 du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

#### ❖ 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.

### ▣ Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. Doivent être réalisés en souterrains, ou apposés en façade pour les réseaux filaires, tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales et de gaz sont :
  - soit enterrées ;
  - soit disposées à l'intérieur des constructions.
  - soit dissimulées dans l'architecture du bâtiment.
- Les cuves de fioul aériennes en extérieurs doivent être implantées en respectant les distances suivantes entre la cuve et les bâtiments (tableau ci-dessous) et être masquées de type haie végétalisée.

<i>Capacité de stockage de la cuve</i>	<i>Distance entre la cuve et les bâtiments</i>
Moins de 2500 litres	De 0 à 1 mètre
Entre 2501 et 6000 litres	1 mètre
Entre 6001 et 10000 litres	6 mètres
Au-delà de 10000 litres	10 mètres

#### ■ Gestion du risque incendie

- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (*confère arrêté préfectoral en annexe du règlement*).

#### Article Ue 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 Ue 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Dans les secteurs Uea et Ueb :

- Les constructions nouvelles, ainsi que leurs extensions, doivent s'implanter au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux documents graphiques.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - ▶ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - ▶ aux parkings, terrasses, balcons, pare-soleil, auvents, piscines et pool-house.

##### Dans le secteur Uec :

- Toute construction doit respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées. Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

#### Article Ue 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Dans les secteurs Uea et Ueb :

- Les constructions nouvelles, ainsi que leurs extensions, doivent s'implanter au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux documents graphiques. Le cas échéant, ces nouvelles constructions doivent permettre l'adossement d'autres constructions en laissant les murs pignons correspondants sans ouvertures.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - ▶ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - ▶ aux parkings, terrasses, balcons, pare-soleil, auvents, annexes dont piscines et pool-house ;
    - ▶ toutefois, les bassins des piscines doivent s'implanter à minimum 1 mètre des limites séparatives.
- Lorsque la limite séparative est contigüe à une parcelle classée en zone Agricole ou à une parcelle cultivée, toute nouvelle construction respecte un recul de 5 mètres de cette limite. La bande inconstructible doit être plantée d'une haie vive

##### Dans le secteur Uec :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres des limites séparatives.
- Ces règles ne s'appliquent pas :

- ▶ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ▶ Aux parkings, terrasses, balcons, pare-soleil, auvents, annexes dont piscines et pool-house ;
  - ▶▶ toutefois, les bassins des piscines doivent s'implanter à minimum 1 mètre des limites séparatives.
- Lorsque la limite séparative est contigüe à une parcelle classée en zone Agricole ou à une parcelle cultivée, toute nouvelle construction respecte un recul de 5 mètres de cette limite. La bande inconstructible doit être plantée d'une haie vive.

## Article Ue 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

### Dans les secteurs Uea et Ueb :

- Les constructions nouvelles, ainsi que leurs extensions, doivent s'implanter au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux documents graphiques. Le cas échéant, ces nouvelles constructions doivent permettre l'adossement d'autres constructions en laissant les murs pignons correspondants sans ouvertures.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - ▶ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - ▶ Aux parkings, terrasses, balcons, pare-soleil, auvents, annexes dont piscines et pool-house.

### Dans le secteur Uec :

Cet article n'est pas règlementé.

## Article Ue 9 : Emprise au sol des constructions

### Dans toute la zone Ue :

- L'emprise maximale des annexes (hors piscines) est limitée à maximum 80m<sup>2</sup> cumulés (emprise cumulée de toutes les annexes de l'unité foncière).
- Le bassin des piscines est limitée à 32m<sup>2</sup>.
- L'emprise maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

### Dans les secteurs Uea et Ueb :

- Les constructions, ainsi que leurs extensions, doivent s'implanter au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux documents graphiques.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - ▶ aux parkings, terrasses, balcons, pare-soleil, auvents, annexes dont piscines et pool-house.

### Dans le secteur Uec :

- L'emprise maximale des constructions principales ne peut excéder **20 %** de la surface du terrain. Hauteur maximale des constructions

## Article Ue 10 : Hauteur maximale des constructions

### ▣ Conditions de mesure

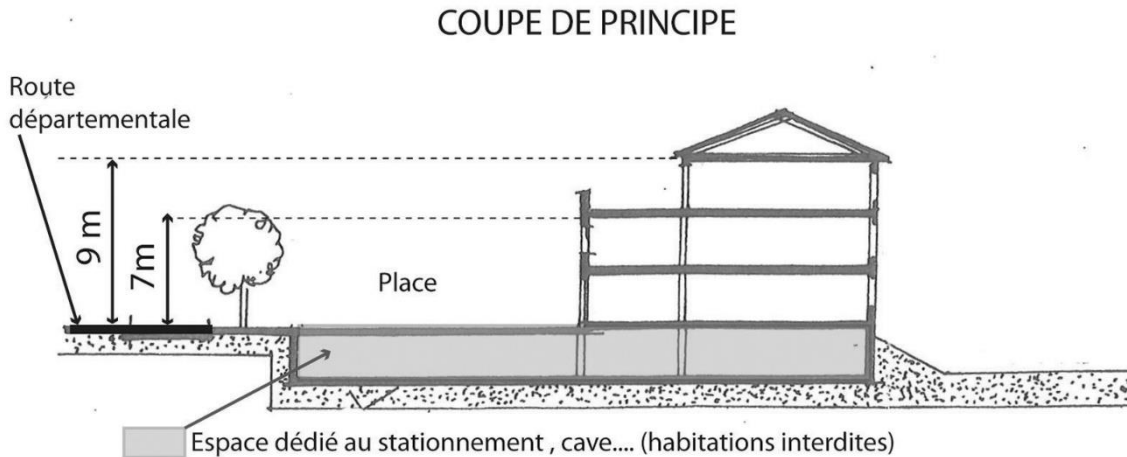
- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

## ▣ Hauteur absolue

- Ne sont pas soumises à ces règles les constructions à destination d'équipement public, ainsi que les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### Dans le secteur Uea :

- La hauteur absolue calculée par rapport à la route départementale est limitée à **7 mètres**, et ponctuellement à **9 mètres** dans l'ilot « a » identifié aux documents graphiques (cf. Schéma).



### Dans les secteurs Ueb et Uec :

- La hauteur absolue est limitée à **7 mètres** par rapport au terrain naturel.

## Article Ue 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

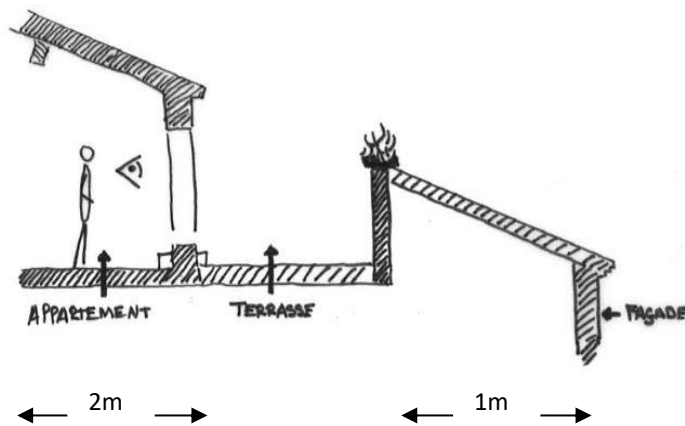
### ▣ Dispositions générales

- 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.

### ▣ Dispositions particulières

#### ❖ Toitures

- Dans le cas de toitures à pentes, celle-ci devront être à deux ou quatre pentes, en tuile ronde canal (ou mécanique) de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et teintes variées).
  - Les toitures plates sont autorisées à condition qu'aucune superstructure ne soit installée sur la toiture.
  - Les édifices techniques en toiture devront être dissimulés avec des dispositifs architecturaux afin d'être le moins visible possible.
- Sont autorisées les terrasses 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 2 mètres par rapport au faîtage.



- Le verre, ou le métal, sont admis en toiture, à condition de ne concerner que :
  - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
  - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble des toitures de la construction.

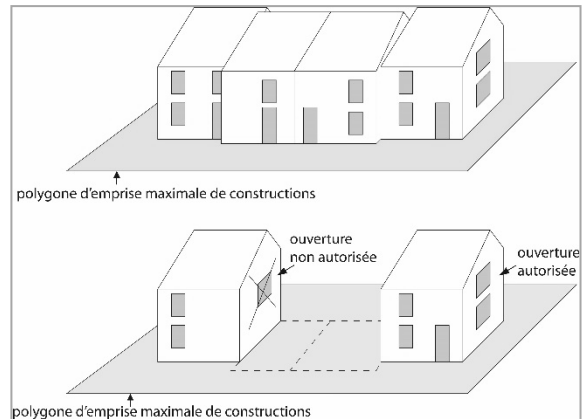
**Dans les secteurs Uea et Ueb :**

- Dans le cas de toitures à pentes, l'orientation du faîtage devra correspondre à celui indiqué sur les documents graphiques.

❖ **Ouvertures**

**Dans les secteurs Uea et Ueb :**

- Afin de favoriser la mitoyenneté, les ouvertures (telles que portes et fenêtres) ne doivent pas empêcher l'adossement des constructions à l'intérieur du polygone d'emprise maximale de construction défini aux documents graphiques (cf. Schéma).



### ❖ Couleurs et teintes

- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, devra s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition devra se rapprocher des couleurs issues de la palette chromatique du département du Var établie par le CAUE du Var *(cf. Extraits)*.



- Les teintes utilisées devront faire références aux pierres locales. Les teintes de base seront à utiliser dans leurs dégradés clairs à foncés. Les harmonies devront toujours respecter la teinte de base majoritaire qui donne l'ambiance.
- Les encadrements peints ne sont pas obligatoires et ne se justifient que s'ils participent au caractère architectural de la construction. La teinte de l'encadrement sera obtenue par un blanc plus ou moins coloré par la teinte de la façade. Le blanc pur est proscrit.
- Les teintes des volets, serrureries, menuiseries, ouvertures pourront contraster avec la teinte de base de la façade. Les teintes préconisées sont les suivantes : nuanciers de gris, nuanciers de verts, nuanciers de bleus, nuanciers de rouges.

### ❖ Façades

#### ⊙ Revêtements

- Le verre, ou le métal, sont admis en façades de la construction principale, à condition de ne concerner que :
  - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
  - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
  - Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble de la construction.
- Les annexes en bois sont autorisées.

### ❖ Clôtures

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètres.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre sèche surmontée d'un grillage ou d'une grille, et elles seront doublées de haie vive.
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre sèche.

- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- En limite séparative, les clôtures de type bois, résine et/ou préformées sont autorisées et seront de préférence doublées de haies vives.
- Dans tous les cas (grillages, haies, murs pleins) les clôtures devront être perméables (transparence hydraulique) afin de faciliter l'écoulement des eaux pluviales.
- Dispositions supplémentaires spécifiques aux zones Ueb et Uec : les murs bahuts d'une hauteur maximale de 60 cm sont autorisés à condition d'être enduits sur les deux faces, et qu'ils soient surmontés de grillages ou de panneaux de type résine / préformés.

#### ❖ *Inscriptions publicitaires*

- 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 éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les préenseignes 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.

#### ❖ *Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires*

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés ou surimposés à la toiture.
- Les tuiles solaires, les auvents solaires et les pergolas solaires sont autorisées.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

#### ❖ *Antennes paraboliques*

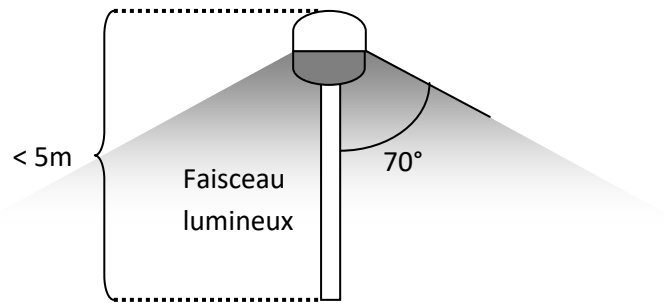
- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.
- Seules les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol sont autorisées.

#### ❖ *Appareils de climatisation et d'extraction d'air*

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

### ❖ Éclairages publics

- Les éclairages publics jugés 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 Ue 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.
- Pour les logements : Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.
- 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.
- Les nouvelles aires de stationnement devront faciliter l'infiltration des eaux pluviales, et comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

#### Dans le secteur Uea :

- Les aires de stationnement seront réalisées en R-1.
- Un espace dédié au stationnement des deux roues (vélo, moto, scooters) sera obligatoirement prévu sur le site (en surface ou en souterrain).

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

- Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisées aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Les espèces végétales les plus allergisantes sont à éviter.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

#### Dans le secteur Uea :

- Les espaces libres de constructions doivent être traités en espaces publics piétons non ouverts à la circulation avec espace récréatif (exemple : placette, boulo-drome, fontaine, murets, bancs, plantations, pergola, etc.).

**Dans le secteur Uec :**

- Les espaces non bâtis doivent être constitués d'espaces verts ou plantés, en terre pleine, et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain. Cette disposition s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions.

**Article Ue 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 Ue 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions**

- Cet article n'est pas réglementé.

**Article Ue 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.

## Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

# zone AUb

## **Caractère de la zone**

*(extrait du rapport de présentation)*

- ⊕ « La zone « AUb » représente le quartier du hameau de Masseboeuf.
- ⊕ Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « alternative » dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone « AUb » ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. Les futures constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- ⊕ Cette zone « AUb » a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat, de commerce, et des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »
- ⊕ La zone « AUb » comprend deux secteurs :
  - ✖ « AUb 1 » correspondant au hameau stricto sensu de Masseboeuf ;
  - ✖ « AUb 2 » correspondant à l'extension du hameau.

## **Article AUb 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
  - Les constructions et activités à destination de l'industrie.
  - Les activités agricoles liées à l'élevage.
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
  - Les antennes relais de radiotéléphonie.
  - Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
  - Les entrepôts.
  - 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 AUb 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Rappels :
  - Les dispositions générales du titre 1 du présent règlement sont applicables à toutes les zones, il est impératif de s'y reporter.
  - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 21 septembre 2007.
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
  - Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.
- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUb 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :
  - Les constructions à destination artisanal et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone AUb.
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

- La surface de plancher totale des constructions en annexe de l'habitation est limitée à 80 m<sup>2</sup> (garages, locaux techniques, chaufferie, pool house...).
- Les piscines, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction d'habitation sur la même unité foncière.

**En secteur AUb1, le hameau de Masseboeuf :**

- L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUb1 sera autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Une fois ces équipements réalisés, seront autorisées la construction et la réhabilitation sur emprises existantes.

**En secteur AUb2, l'extension du hameau de Masseboeuf :**

- L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUb2 sera autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- En attendant, sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :
  - les ouvrages techniques divers exclusivement nécessaires au fonctionnement des services publics;
  - les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à destination d'habitation, à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% de la surface de plancher et sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 250 m<sup>2</sup>;
  - les piscines, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction d'habitation sur la même unité foncière.
- Une fois ces équipements réalisés, seront autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUb1.

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

**▣ Rappels**

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) 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.
- 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.
- Les recommandations du SDIS en matière d'accessibilité et de desserte sont annexées au règlement.

**▣ 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

**▣ 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.
- 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 voies (publiques ou privées) se terminant en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent disposer d'une aire de retournement répondant aux caractéristiques du SDIS (*confère schéma en annexe du règlement*). Dans le cas où la voie en impasse ne peut pas être aménagée, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet de nouvelle construction.
- Les nouvelles voies privées devront comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

#### Article AUB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

##### ▣ 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, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (*cf. Documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »*).

##### ▣ Assainissement

###### ❖ Eaux usées et eaux vannes

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

###### ❖ Eaux pluviales

- Il est impératif de se reporter à l'article 7 des dispositions générales du titre 1 du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

##### ▣ Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. Doivent être réalisés en souterrains, ou apposés en façade pour les réseaux filaires.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales et de gaz sont :
  - soit enterrées ;
  - soit disposées à l'intérieur des constructions.
  - soit dissimulées dans l'architecture du bâtiment.
- Les cuves de fioul aériennes en extérieurs doivent être implantées en respectant les distances suivantes entre la cuve et les bâtiments (tableau ci-dessous) et être masquées de type haie végétalisée.

Capacité de stockage de la cuve	Distance entre la cuve et les bâtiments
Moins de 2500 litres	De 0 à 1 mètre
Entre 2501 et 6000 litres	1 mètre
Entre 6001 et 10000 litres	6 mètres
Au-delà de 10000 litres	10 mètres

## ▣ Gestion du risque incendie

- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (*confère arrêté préfectoral en annexe du règlement*).

## Article AUb 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

## Article AUb 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### En secteur AUb1 :

- La reconstruction et la réhabilitation autorisée doit s'effectuer sur les emprises existantes des constructions.

### En secteur AUb2 :

- L'implantation des constructions doit s'effectuer à l'intérieur des emprises maximales des constructions définies au plan de zonage.

## Article AUb 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### En secteur AUb1 :

- La reconstruction et la réhabilitation autorisée doit s'effectuer sur les emprises existantes des constructions.

### En secteur AUb2 :

- L'implantation des constructions doit s'effectuer à l'intérieur des emprises maximales des constructions définies au plan de zonage.

### Dans toute la zone AUb :

- Lorsque la limite séparative est contigüe à une parcelle classée en zone Agricole ou à une parcelle cultivée, toute nouvelle construction respecte un recul de 5 mètres de cette limite. La bande inconstructible doit être plantée d'une haie vive.

## Article AUb 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

### En secteur AUb1 :

- La reconstruction et la réhabilitation autorisée doit s'effectuer sur les emprises existantes des constructions.

### En secteur AUb2 :

- L'implantation des constructions doit s'effectuer à l'intérieur des emprises maximales des constructions définies au plan de zonage.

## Article AUb 9 : Emprise au sol des constructions

### Dans toute la zone AUb :

- L'emprise maximale des annexes (hors piscines) est limitée à maximum 80m<sup>2</sup> cumulés (emprise cumulée de toutes les annexes de l'unité foncière).
- Le bassin des piscines est limité à 32m<sup>2</sup>.

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

En secteur AUb1 :

- La reconstruction et la réhabilitation autorisée doit s'effectuer sur les emprises existantes des constructions.

En secteur AUb2 :

- L'implantation des constructions principales doit s'effectuer à l'intérieur des emprises maximales des constructions définies au plan de zonage.

## Article AUb 10 : Hauteur maximale des constructions

### ▣ Conditions de mesure

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

### ▣ Hauteur absolue

- La hauteur absolue doit être inférieure à **7 mètres**.
- Toutefois, ne sont pas soumises à cette règle les constructions à destination d'équipement public, ainsi que les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## Article AUb 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### ▣ 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.

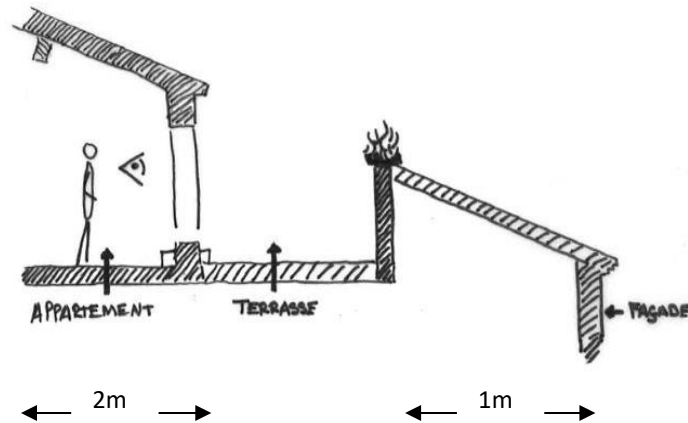
### ▣ Dispositions particulières

#### ❖ *Couvertures*

##### ⊙ Toitures

- Les toitures sont simples, à deux ou quatre rampants. La pente doit se situer entre 27% et 35%.
- Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.
- Dans le cas de toitures à deux rampants opposés, l'orientation du faîtage devra correspondre à celui indiqué sur le plan de zonage.
- Les toitures plates sont autorisées à condition qu'aucune superstructure ne soit installée sur la toiture.
- Les édifices techniques en toiture devront être dissimulés avec des dispositifs architecturaux afin d'être le moins visible possible.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les plaques sous toiture non recouvertes sont interdites.

- Est autorisée la réalisation de terrasses sous forme de « séchoir » à condition qu'elles ne soient pas obturées.
- Sont autorisées les terrasses 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 2 mètres par rapport au faîtage.



- Le verre, ou le métal, sont admis en toiture, à condition de ne concerner que :
  - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
  - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble des toitures de la construction.

#### ⊙ Débords de la couverture

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

#### ❖ *Façades*

##### ⊙ Ouvertures

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

##### ⊙ 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 8m.

##### ⊙ Revêtements

- L'emploi des matériaux à nu, non revêtu ou non enduits est interdit.
- Le verre, ou le métal, sont admis en façades de la construction principale, à condition de ne concerner que :
  - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
  - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble de la construction.
- Les annexes en bois sont autorisées.

⊙ Enduits

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

⊙ Couleurs

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) Doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (se référer obligatoirement à la palette des couleurs en mairie).
- Pour les façades et huisseries, se référer aux nuanciers prescrits par le Service Départemental de l'architecture et du patrimoine du Var.

❖ *Clôtures*

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètres.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre sèche surmontée d'un grillage ou d'une grille, et elles seront doublées de haie vive.
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre sèche.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- En limite séparative, les clôtures de type bois, résine et/ou préformées sont autorisées et seront de préférence doublées de haies vives.
- Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

❖ *Inscriptions publicitaires*

- 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 éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les préenseignes 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.

❖ *Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires*

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés ou surimposés à la toiture.
- Les tuiles solaires, les auvents solaires et les pergolas solaires sont autorisées.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

❖ *Antennes paraboliques*

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

❖ *Appareils de climatisation et d'extraction d'air*

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

**Article AUb 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.
- Pour les logements : Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.
- 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.
- Les nouvelles aires de stationnement devront faciliter l'infiltration des eaux pluviales, et comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

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

- Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisées aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Les espèces végétales les plus allergisantes sont à éviter.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **50%** de la surface du terrain. Ces espaces ne peuvent en aucun cas être imperméabilisés soit par une dalle surmontée (ou non) par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.

**Article AUb 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

**Article AUb 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions**

- Cet article n'est pas réglementé.

## Article AUb 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 AUc

## **Caractère de la zone**

*(extrait du rapport de présentation)*

- ⊕ « La zone « AUc » représente le quartier du hameau de Mentone.
- ⊕ Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « alternative » dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone « AUc » ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. Les futures constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone : lors de la réalisation du système d'assainissement groupé (AUc1) et lors de la réalisation du réseau d'eau (AUc2)
- ⊕ Cette zone « AUc » a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat, de commerce, et des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »
- ⊕ La zone « AUc » comprend deux secteurs :
  - ✳ « AUc1 » correspondant au hameau stricto sensu de Mentone.
  - ✳ « AUc2 » correspondant à l'extension du hameau

## **Article AUc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
  - Les constructions et activités à destination de l'industrie.
  - Les activités agricoles liées à l'élevage.
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
  - Les antennes relais de radiotéléphonie.
  - Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
  - Les entrepôts.
  - 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 AUc 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Rappels :
  - Les dispositions générales du titre 1 du présent règlement sont applicables à toutes les zones, il est impératif de s'y reporter.
  - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 21 septembre 2007.
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
  - Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.
- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUc 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :
  - Les constructions à destination artisanal et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone AUc.
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.

- La surface totale des constructions en annexe de l'habitation est limitée à 80 m<sup>2</sup> (garages, locaux techniques, chaufferie, pool house...).
- Les piscines, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction d'habitation sur la même unité foncière.

**En secteur AUc1, le hameau de Mentone :**

- L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUc1 sera autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et lors de la réalisation du système d'assainissement.
- Une fois ces équipements réalisés, seront autorisées la construction et la réhabilitation sur emprises existantes.

**En secteur AUc2, l'extension du hameau de Mentone :**

- L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUc2 sera autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et notamment lors de la réalisation du réseau d'eau potable.
- En attendant, sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :
  - les ouvrages techniques divers exclusivement nécessaires au fonctionnement des services publics;
  - les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à destination d'habitation disposant d'une surface de plancher d'au moins 50 m<sup>2</sup>, à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher et sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 250 m<sup>2</sup>;
  - les piscines, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction d'habitation sur la même unité foncière.
- Une fois ces équipements réalisés, seront autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUc 1.

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

#### **▣ Rappels**

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) 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.
- 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.
- Les recommandations du SDIS en matière d'accessibilité et de desserte sont annexées au règlement.

#### **▣ 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.

#### **▣ 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.
- 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 voies (publiques ou privées) se terminant en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent disposer d'une aire de retournement répondant aux caractéristiques du SDIS (*confère schéma en annexe du règlement*). Dans le cas où la voie en impasse ne peut pas être aménagée, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet de nouvelle construction.
- Les nouvelles voies privées devront comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

#### Article AUc 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

##### ▣ 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, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (*cf. Documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »*).

##### ▣ Assainissement

###### ❖ *Eaux usées et eaux vannes*

###### En secteur AUc1 :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

###### En secteur AUc2 :

- L'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol.
- Les caractéristiques techniques du dispositif d'assainissement non collectif doivent être adaptées à la nature du terrain.
- Aucun revêtement imperméable ne doit recouvrir le dispositif d'épandage.
- Le règlement du SPANC intercommunal devra être respecté.

###### ❖ *Eaux pluviales*

- Il est impératif de se reporter à l'article 7 des dispositions générales du titre 1 du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

## ▣ Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. Doivent être réalisés en souterrains, ou apposés en façade pour les réseaux filaires.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales et de gaz sont :
  - soit enterrées ;
  - soit disposées à l'intérieur des constructions.
  - soit dissimulées dans l'architecture du bâtiment.
- Les cuves de fioul aériennes en extérieurs doivent être implantées en respectant les distances suivantes entre la cuve et les bâtiments (tableau ci-dessous) et être masquées de type haie végétalisée.

<i>Capacité de stockage de la cuve</i>	<i>Distance entre la cuve et les bâtiments</i>
Moins de 2500 litres	De 0 à 1 mètre
Entre 2501 et 6000 litres	1 mètre
Entre 6001 et 10000 litres	6 mètres
Au-delà de 10000 litres	10 mètres

## ▣ Gestion du risque incendie

- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (*confère arrêté préfectoral en annexe du règlement*).

## Article AUc 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 AUc 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### En secteur AUc1 :

- la reconstruction et la réhabilitation autorisée doit s'effectuer sur les emprises existantes des constructions.

### En secteur AUc2 :

- Toute construction doit respecter un recul minimum de 3,5 m par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées.
- 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 ;

## Article AUc 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### En secteur AUc1 :

- La reconstruction et la réhabilitation autorisée doit s'effectuer sur les emprises existantes des constructions.

### En secteur AUc 2 :

- Les constructions y compris les bassins des piscines doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
- Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions à destination d'habitation (hors bassin de piscine) qui peuvent être implantées librement dans une bande de 4 mètres depuis les limites séparatives à la double condition suivante :

- dans la bande de 4 mètres par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres au faitage ou à l'acrotère,
- aucune ouverture n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative.
- Lorsque la limite séparative est contigüe à une parcelle classée en zone Agricole ou à une parcelle cultivée, toute nouvelle construction respecte un recul de 5 mètres de cette limite. La bande inconstructible doit être plantée d'une haie vive.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone AUc :

- Lorsque la limite séparative est contigüe à une parcelle classée en zone Agricole ou à une parcelle cultivée, toute nouvelle construction respecte un recul de 5 mètres de cette limite. La bande inconstructible doit être plantée d'une haie vive

### Article AUc 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En secteur AUc1 :

- La reconstruction et la réhabilitation autorisée doit s'effectuer sur les emprises existantes des constructions.

### Article AUc 9 : Emprise au sol des constructions

Dans toute la zone AUc :

- L'emprise maximale des annexes (hors piscines) est limitée à maximum 80m<sup>2</sup> cumulés (emprise cumulée de toutes les annexes de l'unité foncière).
- Le bassin des piscines est limité à 32m<sup>2</sup>.
- L'emprise maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

En secteur AUc1 :

- La reconstruction et la réhabilitation autorisée doit s'effectuer sur les emprises existantes des constructions.

En secteur AUc2 :

- L'emprise maximale des constructions principales ne peut excéder 5% de la surface du terrain.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de maximum 30% de l'emprise de la construction existante est autorisée, à condition que la surface de plancher totale (surface de plancher existante et extension), ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.

### Article AUc 10 : Hauteur maximale des constructions

#### ▣ Conditions de mesure

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

## ▣ Hauteur absolue

- La hauteur absolue doit être inférieure à **7 mètres**.
- Toutefois, ne sont pas soumises à cette règle les constructions à destination d'équipement public, ainsi que les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## Article AUc 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### ▣ Dispositions générales

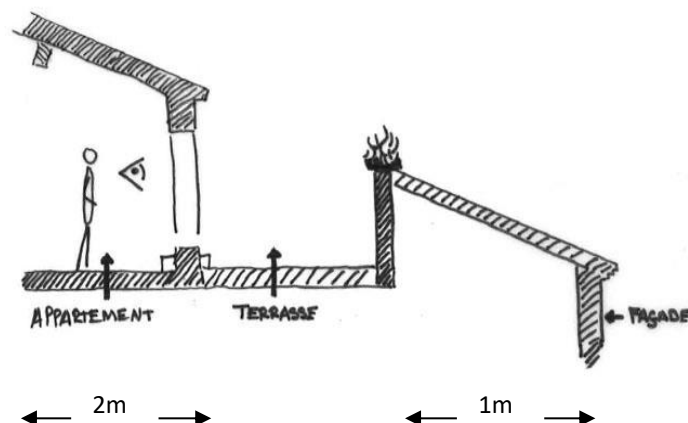
- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, 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.

### ▣ Dispositions particulières

#### ❖ Couvertures

##### ⊙ Toitures

- Les toitures sont simples, à deux ou quatre rampants. La pente doit se situer entre 27% et 35%.
- Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.
- Les toitures plates sont autorisées à condition qu'aucune superstructure ne soit installée sur la toiture. Les édifices techniques en toiture devront être dissimulés avec des dispositifs architecturaux afin d'être le moins visible possible.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les plaques sous toiture non recouvertes sont interdites.
- Est autorisée la réalisation de terrasses sous forme de « séchoir » à condition qu'elles ne soient pas obturées.
- Sont autorisées les terrasses 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 2 mètres par rapport au faîtage.



- Le verre, ou le métal, sont admis en toiture, à condition de ne concerner que :

- soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
- soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
  - Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble des toitures de la construction.

⊙ Débords de la couverture

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

❖ *Façades*

⊙ Ouvertures

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

⊙ 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 8 m.

⊙ Revêtements

- L'emploi des matériaux à nu, non revêtu ou non enduits est interdit.
- Le verre, ou le métal, sont admis en façades de la construction principale, à condition de ne concerner que :
  - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
  - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble de la construction.
- Les annexes en bois sont autorisées.

⊙ Enduits

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

⊙ Couleurs

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) Doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (se référer obligatoirement à la palette des couleurs en mairie).
- Pour les façades et huisseries, se référer aux nuanciers prescrits par le Service Départemental de l'architecture et du patrimoine du Var.

❖ *Clôtures*

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètres.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre sèche surmontée d'un grillage ou d'une grille, et elles seront doublées de haie vive.

- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre sèche.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- En limite séparative, les clôtures de type bois, résine et/ou préformées sont autorisées et seront de préférence doublées de haies vives.
- Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

#### ❖ *Inscriptions publicitaires*

- 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 éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les préenseignes 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.

#### ❖ *Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires*

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés ou surimposés à la toiture.
- Les tuiles solaires, les auvents solaires et les pergolas solaires sont autorisées.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

#### ❖ *Antennes paraboliques*

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

#### ❖ *Appareils de climatisation et d'extraction d'air*

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

#### ❖ *Orientation des constructions*

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

### Article AUc 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
- Pour les logements : Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.
- 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.
- Les nouvelles aires de stationnement devront faciliter l'infiltration des eaux pluviales, et comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

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

- Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisées aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Les espèces végétales les plus allergisantes sont à éviter.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **50%** de la surface du terrain. Ces espaces ne peuvent en aucun cas être imperméabilisés soit par une dalle surmontée (ou non) par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.

### Article AUc 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 AUc 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

### Article AUc 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 AUd

## **Caractère de la zone**

(extrait du rapport de présentation)

- ⊕ « La zone « AUd » représente le quartier du hameau de Salgues
- ⊕ Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « alternative » dans la mesure où les voies publiques et le réseau d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone « AUd » a une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.
- ⊕ Cette zone « AUd » a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat. »
- ⊕ La zone « AUd » comprend deux secteurs :
  - ✳ « AUd1 » correspondant au hameau stricto sensu de Salgues. Les futures constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation d'un système d'assainissement non collectif groupé, d'un système d'adduction en eau potable, et d'un réseau pluvial.
  - ✳ « AUd2 » correspondant à l'extension du hameau. Les futures constructions seront réalisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## **Article AUd 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
  - Les constructions et activités à destination de l'industrie.
  - Les activités agricoles liées à l'élevage.
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
  - Les antennes relais de radiotéléphonie.
  - Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
  - Les entrepôts.
  - 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 AUd 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Rappels :
  - Les dispositions générales du titre 1 du présent règlement sont applicables à toutes les zones, il est impératif de s'y reporter.
  - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 21 septembre 2007.
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
  - Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.
- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUd 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions à destination artisanal et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone AUd.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
- La surface totale des constructions en annexe de l'habitation est limitée à 80 m<sup>2</sup> (garages, locaux techniques, chaufferie, pool house...).

**En secteur AUd1, le hameau de Salgues :**

- L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUd1 sera autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Une fois ces équipements réalisés, seules seront autorisées la reconstruction et la réhabilitation sur les emprises existantes des constructions ainsi que les changements de destination des constructions.
- Sont également autorisées les piscines, couvertes ou non.

**En secteur AUd2, l'extension du hameau de Salgues :**

- L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUd2 sera autorisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui intègre la réalisation des équipements internes à la zone, notamment la voirie, le réseau d'eau potable, le système d'assainissement (non collectif mais regroupé) et la défense contre l'incendie.
- Les constructions (hormis, les piscines) doivent s'implanter au sein des emprises maximales des constructions définies au plan.

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

#### **▣ Rappels**

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) 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.
- 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.
- Les recommandations du SDIS en matière d'accessibilité et de desserte sont annexées au règlement.

#### **▣ 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.

#### **▣ 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.
- 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 voies (publiques ou privées) se terminant en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent disposer d'une aire de retournement répondant aux caractéristiques du SDIS (*confère schéma en annexe du règlement*). Dans le cas où la voie en impasse ne peut pas être aménagée, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet de nouvelle construction.
- Les nouvelles voies privées devront comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

## Article AUd 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### ▣ Eau potable

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- En cas d'impossibilité de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations doivent être alimentées par captage ou forage, à condition que la potabilité de l'eau, son débit minimal et sa protection contre tout risque de pollution soient assurés et dans les conditions de respect de la réglementation sanitaire applicable, à savoir :
  - L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, ETC.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine) ;
  - Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

### ▣ Assainissement

#### ❖ *Eaux usées et eaux vannes*

- Le système d'assainissement non collectif groupé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol.
- Les caractéristiques techniques du dispositif d'assainissement doivent être adaptées à la nature du terrain.
- Le règlement du SPANC intercommunal devra être respecté.

#### ❖ *Eaux pluviales*

- Il est impératif de se reporter à l'article 7 des dispositions générales du titre 1 du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

### ▣ Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. Doivent être réalisés en souterrains, ou apposés en façade pour les réseaux filaires.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales et de gaz sont :
  - soit enterrées ;
  - soit disposées à l'intérieur des constructions.
  - soit dissimulées dans l'architecture du bâtiment.
- Les cuves de fioul aériennes en extérieurs doivent être implantées en respectant les distances suivantes entre la cuve et les bâtiments (tableau ci-dessous) et être masquées de type haie végétalisée.

<i>Capacité de stockage de la cuve</i>	<i>Distance entre la cuve et les bâtiments</i>
Moins de 2500 litres	De 0 à 1 mètre
Entre 2501 et 6000 litres	1 mètre
Entre 6001 et 10000 litres	6 mètres
Au-delà de 10000 litres	10 mètres

## ▣ Gestion du risque incendie

- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (*confère arrêté préfectoral en annexe du règlement*).

### Article AUd 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 AUd 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### En secteur AUd1 :

- La reconstruction et la réhabilitation autorisée doit s'effectuer sur les emprises existantes des constructions.

#### En secteur AUd2 :

- Les constructions doivent s'implanter au sein des emprises maximales des constructions définies au plan.

### Article AUd 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dans la zone AUd

- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque la limite séparative est contigüe à une parcelle classée en zone Agricole ou à une parcelle cultivée, toute nouvelle construction respecte un recul de 5 mètres de cette limite. La bande inconstructible doit être plantée d'une haie vive.

#### En secteur AUd1 :

- La reconstruction et la réhabilitation autorisée doit s'effectuer sur les emprises existantes des constructions.

#### En secteur AUd 2 :

- Les constructions doivent s'implanter au sein des emprises maximales des constructions définies au plan.
- Cette disposition ne s'applique pas aux annexes qui peuvent être implantées en limite séparative.
- Les bassins de piscine couverts ou non peuvent être implantés hors des emprises maximales des constructions définies au plan, et doivent respecter un recul de minimum 4 mètres des limites séparatives.

### Article AUd 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

#### En secteur AUd1 :

- La reconstruction et la réhabilitation autorisée doit s'effectuer sur les emprises existantes des constructions.

#### En secteur AUd2 :

- Les constructions doivent s'implanter au sein des emprises maximales des constructions définies au plan.

### Article AUd 9 : Emprise au sol des constructions

#### Dans toute la zone AUd :

- L'emprise maximale des annexes (hors piscines) est limitée à maximum 80m<sup>2</sup> cumulés (emprise cumulée de toutes les annexes de l'unité foncière).

- Le bassin des piscines est limité à 32m<sup>2</sup>.
- L'emprise maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

En secteur AUd1 :

- La reconstruction et la réhabilitation autorisée doit s'effectuer sur les emprises existantes des constructions.

En secteur AUd2 :

- Les constructions principales doivent s'implanter au sein des emprises maximales des constructions définies au plan.

## Article AUd 10 : Hauteur maximale des constructions

### ▣ Conditions de mesure

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

### ▣ Hauteur absolue

- Ne sont pas soumises à cette règle les constructions à destination d'équipement public, ainsi que les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En secteur AUd1 :

- La hauteur absolue est limitée à **9 mètres**.

En secteur AUd2 :

- La hauteur absolue est limitée à **7 mètres**, et ponctuellement **9 mètres**.

## Article AUd 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### ▣ Dispositions générales

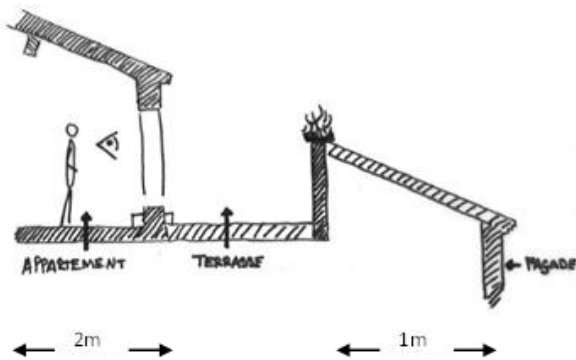
- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, 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.

### ▣ Dispositions particulières

#### ❖ *Couvertures*

##### ⊙ Toitures

- Sont autorisées les terrasses 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 2 mètres par rapport au faîtage.



- Les toitures plates sont autorisées à condition qu'aucune superstructure ne soit installée sur la toiture.
- Les édifices techniques en toiture devront être dissimulés avec des dispositifs architecturaux afin d'être le moins visible possible.
  - Le verre, ou le métal, sont admis en toiture, à condition de ne concerner que :
    - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
    - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
  - Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble des toitures de la construction.

#### ❖ *Appareils de climatisation et d'extraction d'air*

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

#### ❖ *Façades*

##### ⊙ Revêtements

- Le verre, ou le métal, sont admis en façades de la construction principale, à condition de ne concerner que :
  - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
  - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble de la construction.
- Les annexes en bois sont autorisées.

#### ❖ *Clôtures*

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètres.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre sèche surmontée d'un grillage ou d'une grille, et elles seront doublées de haie vive.
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre sèche.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- En limite séparative, les clôtures de type bois, résine et/ou préformées sont autorisées et seront de préférence doublées de haies vives.
- Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

#### ❖ *Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires*

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés ou surimposés à la toiture.
- Les tuiles solaires, les auvents solaires et les pergolas solaires sont autorisées.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

#### Article AUd 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.
- Pour les logements : Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.
- 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.
- Les nouvelles aires de stationnement devront faciliter l'infiltration des eaux pluviales, et comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

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

- Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisées aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Les espèces végétales les plus allergisantes sont à éviter.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **50%** de la surface du terrain. Ces espaces ne peuvent en aucun cas être imperméabilisés soit par une dalle surmontée (ou non) par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.

#### Article AUd 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 AUd 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

## Article AUd 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.

## Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles

# zone A

## **Caractère de la zone**

(extrait du rapport de présentation)

- ⊕ « La zone « A » représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- ⊕ Dans cette zone « A », seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole. Cf Annexe 1 du présent règlement.
- ⊕ La zone A comporte des secteurs :
  - ✖ Secteur « Ap » : secteur protégé pour raisons paysagères.
  - ✖ Secteur « Af » : secteur à vocation agricole mais boisé.
  - ✖ Secteur « Ai » : secteur soumis au risque d'inondation »

## **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, la cabanisation et le remblai sauvage y sont strictement interdits.
- Toutes constructions et installations nouvelles sont interdites en secteur Ap afin de protéger le paysage agricole de qualité hors celles visées à l'article A2-4.
- Toutes constructions d'habitation sont interdites en secteur Af.
- Toutes constructions et installations sont interdites en secteur Ai.

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

- Les dispositions générales du titre 1 du présent règlement sont applicables à toutes les zones, il est impératif de s'y reporter.
- Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :

### **En zone A :**

- Sont autorisés :
  - ▶ Les équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées : À condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone :
  - ▶ Les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire. L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation.
  - ▶ La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme). Ces bâtiments sont identifiés sur les plans de zonage. En zone A, les bâtiments sont situés à La Colle de la Buscaille et au Château des Salgues.
- À condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions : (voir critères en annexe au règlement).
  - ▶ Les bâtiments techniques agricoles.
  - ▶ Les installations classées pour la protection de l'environnement.

- ▶ Les affouillements et exhaussements du sol à la double condition : 1°) d'être nécessaires à l'exploitation agricole, 2°) que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 1.60 mètre.
- ▶ Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à condition d'être directement nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- ▶ 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).

**En secteur Af :**

- Sont autorisés, à condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :
  - ▶ Les bâtiments techniques liés et nécessaires à l'exploitation existante sur la zone selon les critères définis en annexe.
  - ▶ Les affouillements et exhaussements du sol à la double condition : 1°) d'être nécessaires à l'exploitation agricole, 2°) que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 1.60 mètre.

**En secteur Ap :**

- Sont autorisés, à condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :
  - ▶ Les bâtiments techniques liés et nécessaires à l'exploitation existante sur la zone selon les critères définis en annexe.
  - ▶ Les affouillements et exhaussements du sol à la double condition : 1°) d'être nécessaires à l'exploitation agricole, 2°) que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 1.60 mètre.

- **Les bâtiments d'habitation sont autorisés sous les conditions suivantes,**

**En zone A, hors secteurs Af et Ap**

- ***Pour les constructions à destination d'habitation existantes non liées à une exploitation agricole, sont autorisées:***
  - ▶ Les extensions en respectant les conditions suivantes :
    - ▶▶ La construction à destination d'habitation a une existence légale,
    - ▶▶ Elle présente une surface de plancher initiale de minimum **60 m<sup>2</sup>**,
    - ▶▶ L'extension est limitée à **30 %** de la SDP existante sans pouvoir excéder **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher totale (SDP initiale + extension). Les 30 % sont calculés sur la surface de plancher initiale de la construction à la date d'approbation du PLU et pourront être réalisés en une ou plusieurs fois.
  - ▶ Les annexes, en respectant les conditions suivantes :
    - ▶▶ La construction à destination d'habitation a une existence légale,
    - ▶▶ Elle présente une surface de plancher initiale de minimum **60 m<sup>2</sup>**,
    - ▶▶ L'emprise cumulée de toutes les annexes est limitée à **50 m<sup>2</sup>** (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine) ;
    - ▶▶ Le bassin de piscine est limité à **32 m<sup>2</sup>**.
    - ▶▶ Les annexes, y compris les piscines s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation. (Confère schéma article A.8) ;
    - ▶▶ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.
- ***Pour les constructions à destination d'habitation existantes nécessaires à une exploitation agricole, en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (confère annexe 1 du règlement) sont autorisées :***

- ▶ Les constructions à destination d'habitation, dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation. La surface de plancher maximale autorisée est de **250 m<sup>2</sup>**, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis a permis de construire dans un rayon de **30 mètres** maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée
- ▶ Les annexes, en respectant les conditions suivantes :
  - ▶▶ La construction à destination d'habitation a une existence légale,
  - ▶▶ L'emprise cumulée de toutes les annexes est limitée à **80 m<sup>2</sup>** (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine) ;
  - ▶▶ Le bassin de piscine est limité à **32m<sup>2</sup>**.
  - ▶▶ Les annexes, y compris les piscines s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation. (Confère schéma article A.8) ;
  - ▶▶ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.

#### En secteur Ap

- ***Pour les constructions à destination d'habitation existantes nécessaires à une exploitation agricole, en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (confère annexe 1 du règlement) sont autorisées :***
  - ▶ Les extensions des constructions à destination d'habitation en respectant les conditions suivantes :
    - ▶▶ La construction à destination d'habitation a une existence légale,
    - ▶▶ L'extension est limitée à **30 %** de la SDP existante sans pouvoir excéder **200 m<sup>2</sup>** de surface de plancher totale (SDP initiale + extension). Les **30 %** sont calculés sur la surface de plancher initiale de la construction à la date d'approbation du PLU et pourront être réalisés en une ou plusieurs fois
  - ▶ Les annexes, en respectant les conditions suivantes :
    - ▶▶ La construction à destination d'habitation a une existence légale,
    - ▶▶ L'emprise cumulée de toutes les annexes est limitée à **80 m<sup>2</sup>** (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine) ;
    - ▶▶ Le bassin de piscine est limité à **32m<sup>2</sup>**.
    - ▶▶ Les annexes, y compris les piscines s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation. (Confère schéma article A.8) ;
    - ▶▶ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.

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

#### ▣ Rappels

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) 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.
- 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.
- Les recommandations du SDIS en matière d'accessibilité et de desserte sont annexées au règlement.

#### ▣ 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.

## ▣ 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.
- 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 voies (publiques ou privées) se terminant en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent disposer d'une aire de retournement répondant aux caractéristiques du SDIS (*confère schéma en annexe du règlement*). Dans le cas où la voie en impasse ne peut pas être aménagée, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet de nouvelle construction.
- Les nouvelles voies privées devront comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

## Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### ▣ Eau potable

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- En cas d'impossibilité de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations doivent être alimentées par captage ou forage, à condition que la potabilité de l'eau, son débit minimal et sa protection contre tout risque de pollution soient assurés et dans les conditions de respect de la réglementation sanitaire applicable, à savoir :
  - L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, ETC.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine) ;
  - Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

### ▣ Assainissement

#### ❖ Eaux usées

- L'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. Pour ce faire, sera jointe aux demandes d'autorisation de construire, une « étude de définition, de dimensionnement et d'implantation de filière à l'assainissement » conformément au règlement du SPANC intercommunal.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

#### ❖ Eaux pluviales

- Il est impératif de se reporter à l'article 7 des dispositions générales du titre 1 du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

### ▣ Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. Doivent être réalisés en souterrains (ou en façade) sur les propriétés privées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales et de gaz sont :
  - soit enterrées ;

- soit disposées à l'intérieur des constructions.
- soit dissimulées dans l'architecture du bâtiment.
- Les cuves de fioul aériennes en extérieurs doivent être implantées en respectant les distances suivantes entre la cuve et les bâtiments (tableau ci-dessous) et être masquées de type haie végétalisée.

<i>Capacité de stockage de la cuve</i>	<i>Distance entre la cuve et les bâtiments</i>
Moins de 2500 litres	De 0 à 1 mètre
Entre 2501 et 6000 litres	1 mètre
Entre 6001 et 10000 litres	6 mètres
Au-delà de 10000 litres	10 mètres

#### ▣ Gestion du risque incendie

- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (*confère arrêté préfectoral en annexe du règlement*).

#### 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 doivent être implantées à une distance minimale :
  - 15 m par rapport à l'axe des Routes Départementales;
  - 3,5 m par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- Les clôtures doivent respecter un recul de 2 mètres, et de 5 mètres pour les portails, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 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.

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

- Les constructions y compris les bassins des piscines doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
- Cette disposition ne s'applique pas :
  - aux annexes des constructions à destination d'habitation (hors bassin de piscine) qui peuvent être implantées librement dans une bande de 4 mètres depuis les limites séparatives à la double condition suivante :
    - ▶ dans la bande de 4 mètres par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction n'excède pas 3 mètres au faitage ou à l'acrotère,
    - ▶ aucune ouverture n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative.
  - Aux extensions des constructions existantes, jumelées ou en bandes qui jouxtent la limite séparative.
- Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes sont autorisées.

- Lorsque la limite séparative est contigüe à une parcelle classée en zone Agricole ou à une parcelle cultivée, toute nouvelle construction (à l'exception des bâtiments techniques agricoles) respecte un recul de 5 mètres de cette limite. La bande inconstructible doit être plantée d'une haie vive.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

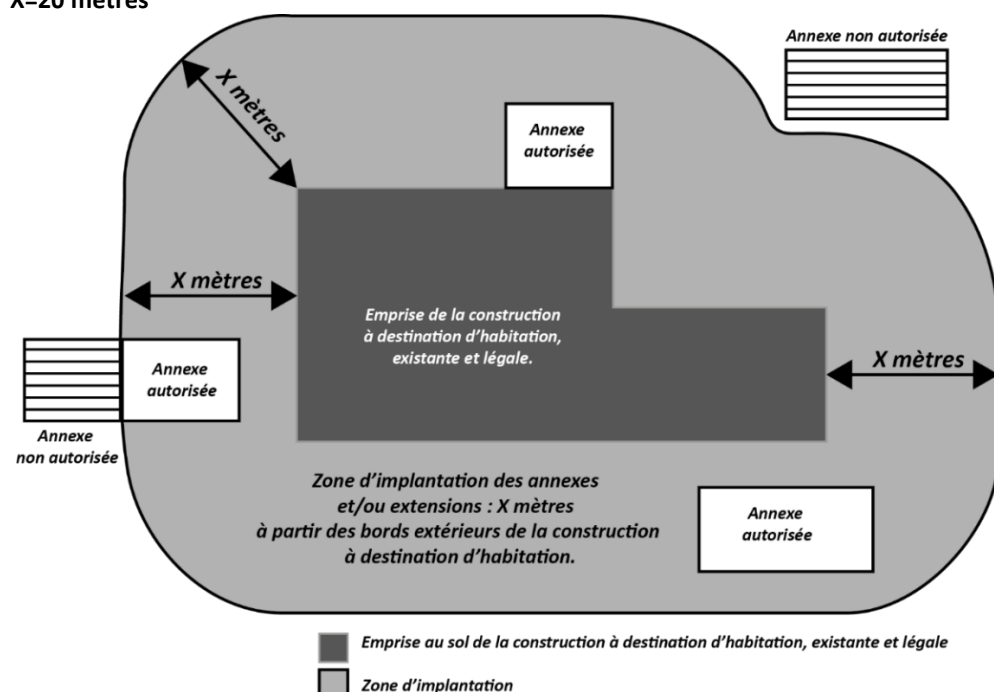
#### Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- **Habitation et bâtiments techniques liés à l'exploitation :** La distance d'implantation maximale de 30 mètres entre la maison d'habitation et les bâtiments d'exploitations existants pourra être modifiée pour des motifs techniques ou topographiques dûment démontrés.
- **Annexes aux bâtiments d'habitation existants**

Schéma concept de la zone d'implantation

Dans la zone A et ses secteurs :

**X=20 mètres**



#### Article A 9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

#### Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

##### ☐ Conditions de mesure

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

## ▣ Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- La hauteur maximale des annexes est de **3 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
  - les bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente ;
  - aux reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

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

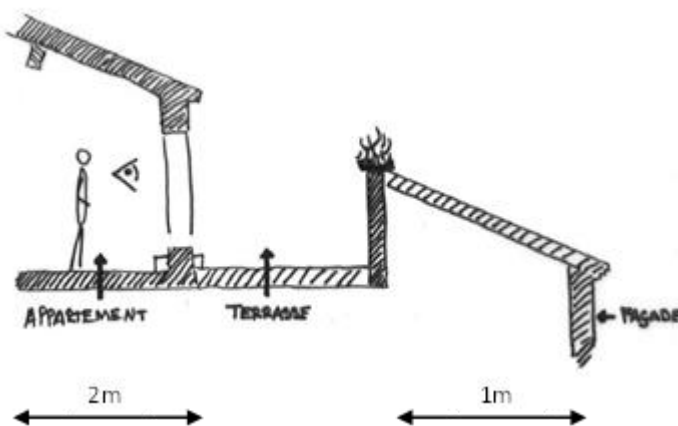
### ▣ Dispositions générales

- 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.

### ❖ Couvertures

#### ⊙ Toitures

- Sont autorisées les terrasses 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 2 mètres par rapport au faîtage.



- Les toitures plates sont autorisées à condition qu'aucune superstructure ne soit installée sur la toiture.
- Les édifices techniques en toiture devront être dissimulés avec des dispositifs architecturaux afin d'être le moins visible possible.
- Le verre, ou le métal, sont admis en toiture, à condition de ne concerner que :
  - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
  - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble des toitures de la construction.

#### ❖ *Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires*

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés ou surimposés à la toiture.
- Les tuiles solaires, les auvents solaires et les pergolas solaires sont autorisées.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

#### ❖ *Revêtement en façades*

- Le verre, ou le métal, sont admis en façades de la construction principale, à condition de ne concerner que :
  - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
  - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble de la construction.
- Les annexes en bois sont autorisées.

#### ▣ **Dispositions particulières concernant les clôtures**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 21 septembre 2007.
- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètres.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre sèche surmontée d'un grillage ou d'une grille, et elles seront doublées de haie vive.
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre sèche.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- En limite séparative, les clôtures de type bois, résine et/ou préformées sont autorisées et seront de préférence doublées de haies vives.
- Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

#### **Article A 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.
- Les nouvelles aires de stationnement devront faciliter l'infiltration des eaux pluviales, et comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

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

- Les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à une insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.
- Les espèces végétales les plus allergisantes sont à éviter.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

**Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

**Article A 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions**

- Cet article n'est pas réglementé.

**Article A 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Cet article n'est pas réglementé.

## Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

# zone N

## **Caractère de la zone**

(extrait du rapport de présentation)

- ⊕ « La zone « N » représente la délimitation des zones naturelles à protéger notamment en raison du caractère des espaces naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétiques, historiques ou écologiques, ou encore de l'existence d'une exploitation forestière.
- ⊕ Cette zone « N » peut, exceptionnellement, accueillir des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »
- ⊕ La zone N comporte des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées :
  - ✖ Na: secteur dédié à l'activité artisanale.
  - ✖ Nc : secteur du cimetière.
  - ✖ Nh : secteurs des hameaux des Estelles et des Bigons.
  - ✖ Ns : secteur dédié aux équipements publics et sportifs.
  - ✖ Nt : secteurs destinés à l'accueil touristique.
- ⊕ L'indice « i » indique un secteur soumis au risque d'inondation.

## **Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
  - Toute nouvelle construction ou installation.
  - 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.
  - 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.

### Dans le secteur Ni :

- Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol est strictement interdite, y compris les piscines même hors sol, sauf les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières mentionnées à l'article N 2.

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

- Les dispositions générales du titre 1 du présent règlement sont applicables à toutes les zones, il est impératif de s'y reporter.
- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

### Pour l'ensemble de la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions relatives à l'article N 11.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 21 septembre 2007.

#### En zone N hors secteurs Na, Nc, Nh, Ns, Nsi, Nt, Ni

- Les extensions des constructions à destination d'habitation sont autorisées en respectant les conditions suivantes :
  - ▶ La construction à destination d'habitation a une existence légale,
  - ▶ Elle présente une surface de plancher initiale de minimum **60 m<sup>2</sup>**,
  - ▶ L'extension est limitée à 30 % de la SDP existante sans pouvoir excéder **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher totale (SDP initiale + extension). Les 30 % sont calculés sur la surface de plancher initiale de la construction à la date d'approbation du PLU et pourront être réalisés en une ou plusieurs fois.
- Les annexes, en respectant les conditions suivantes :
  - ▶ La construction à destination d'habitation a une existence légale,
  - ▶ Elle présente une surface de plancher initiale de minimum **60 m<sup>2</sup>**,
  - ▶ L'emprise cumulée de toutes les annexes est limitée à **50 m<sup>2</sup>** (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine) ;
  - ▶ Le bassin de piscine est limité à **32 m<sup>2</sup>**.
  - ▶ Les annexes, y compris les piscines s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation. (Confère schéma article N.8) ;
  - ▶ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme). Ces bâtiments sont identifiés sur les plans de zonage, en zone N: Les Castellans.
- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à condition d'être directement nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- 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).

#### Dans le secteur Na :

- Sont autorisés :
  - ▶ Les constructions nécessaires au développement de l'activité artisanale.
  - ▶ L'ensemble de ces constructions disposera d'une surface de plancher maximale de 400 m<sup>2</sup>.

#### Dans le secteur Nc :

- Sont autorisés les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics liés au cimetière.

#### Dans les secteurs Nh :

- Sont autorisées :
- Les constructions à destination d'habitation
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation, en respectant les conditions suivantes :
  - ▶ La construction à destination d'habitation a une existence légale,
  - ▶ L'emprise cumulée de toutes les annexes est limitée à **80 m<sup>2</sup>** (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine) ;
  - ▶ Le bassin de piscine est limité à **32 m<sup>2</sup>**.

- ▶ Les annexes, y compris les piscines s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation. (Confère schéma article N.8) ;
- ▶ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.

Dans le secteur Ns :

- Sont autorisés les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux équipements publics sportifs et de équipements publics de loisirs.

Dans le secteur Nsi, soumis au risque d'inondation :

- sont autorisés :
  - ▶ les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
  - ▶ les infrastructures publiques et leurs ouvrages à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas leurs effets.

Dans les secteurs Nt :

- Sont autorisés les constructions nécessaires au développement d'activités touristiques telles que : accueil touristique, aire naturelle d'accueil de camping-car, buvette....
- Par secteur, est autorisée une surface de plancher maximale de 100 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs Ni :

- Seules sont autorisées :
  - ▶ l'aménagement de jardins familiaux, dans les espaces situés à proximité du projet cœur de village (zone Ue);
  - ▶ l'aménagement des voies d'accès privatives nécessaires au projet cœur de village (zone Ue);
  - ▶ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
  - ▶ les clôtures définies à l'article N.11.

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

#### ▣ Rappels

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) 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.
- 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.
- Les recommandations du SDIS en matière d'accessibilité et de desserte sont annexées au règlement.

#### ▣ 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.

#### ▣ 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.

- 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 voies (publiques ou privées) se terminant en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent disposer d'une aire de retournement répondant aux caractéristiques du SDIS (*confère schéma en annexe du règlement*). Dans le cas où la voie en impasse ne peut pas être aménagée, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet de nouvelle construction.
- Les nouvelles voies privées devront comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

#### Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

##### ▣ Eau potable

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- En cas d'impossibilité de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations doivent être alimentées par captage ou forage, à condition que la potabilité de l'eau, son débit minimal et sa protection contre tout risque de pollution soient assurés et dans les conditions de respect de la réglementation sanitaire applicable, à savoir :
  - L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, ETC.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine) ;
  - Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

##### ▣ Assainissement

###### ❖ Eaux usées

- L'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. Pour ce faire, sera jointe aux demandes d'autorisation de construire, une « étude de définition, de dimensionnement et d'implantation de filière à l'assainissement » conformément au règlement du SPANC intercommunal.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

###### ❖ Eaux pluviales

- Il est impératif de se reporter à l'article 7 des dispositions générales du titre 1 du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

##### ▣ Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. Doivent être réalisés en souterrains (ou en façade) sur les propriétés privées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales et de gaz sont :
  - soit enterrées ;
  - soit disposées à l'intérieur des constructions.
  - soit dissimulées dans l'architecture du bâtiment.
- Les cuves de fioul aériennes en extérieurs doivent être implantées en respectant les distances suivantes entre la cuve et les bâtiments (tableau ci-dessous) et être masquées de type haie végétalisée.

<i>Capacité de stockage de la cuve</i>	<i>Distance entre la cuve et les bâtiments</i>
Moins de 2500 litres	De 0 à 1 mètre
Entre 2501 et 6000 litres	1 mètre
Entre 6001 et 10000 litres	6 mètres
Au-delà de 10000 litres	10 mètres

#### ■ Gestion du risque incendie

- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (*confère arrêté préfectoral en annexe du règlement*).

#### 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

- Toute construction doit respecter un recul minimum de :
  - **15 m par rapport à l'axe des Routes Départementales;**
  - **3,5 m par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.**
- Une implantation différente peut être admise :
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - Dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;
- Les clôtures doivent respecter un recul de 2 mètres, et de 5 mètres pour les portails, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

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

- Les constructions y compris les bassins des piscines doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
- Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions à destination d'habitation (hors bassin de piscine) qui peuvent être implantées librement dans une bande de 4 mètres depuis les limites séparatives à la double condition suivante :
  - dans la bande de 4 mètres par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction n'excède pas 3 mètres au faitage ou à l'acrotère,
- aucune ouverture n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative.
- Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes sont autorisées.
- Lorsque la limite séparative est contigüe à une parcelle classée en zone Agricole ou à une parcelle cultivée, toute nouvelle construction respecte un recul de 5 mètres de cette limite. La bande inconstructible doit être plantée d'une haie vive.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

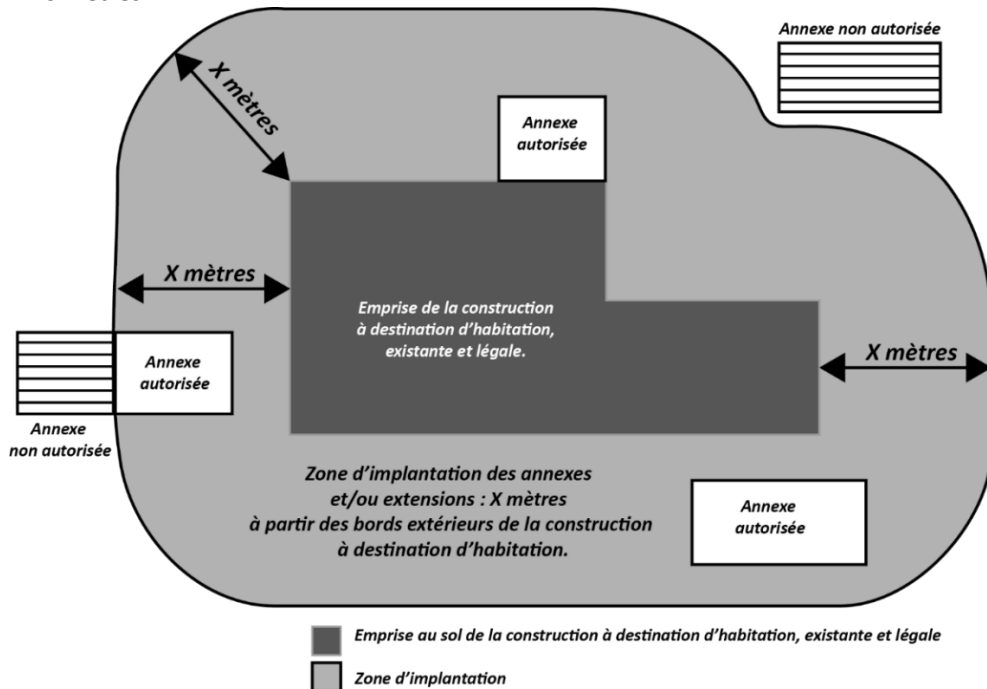
## Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- Annexes aux bâtiments d'habitation existants

Schéma concept de la zone d'implantation

Dans la zone N et ses secteurs :

**X=20 mètres**



## Article N 9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

## Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

### ▣ Conditions de mesure

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

### ▣ Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- **La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.**
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

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

### ▣ Dispositions générales

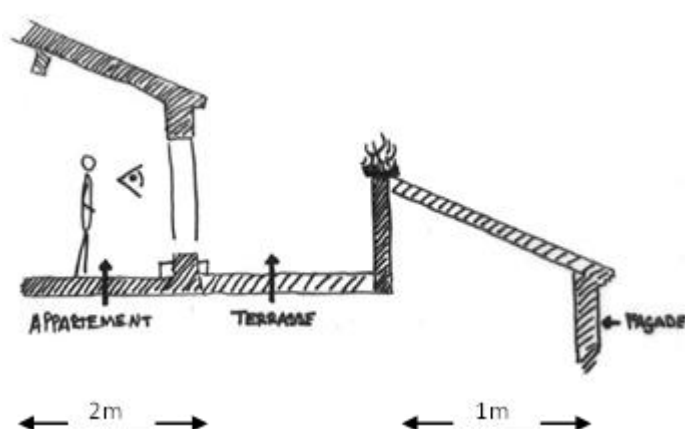
- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, 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.

### ▣ Dispositions particulières

#### ❖ Couvertures

##### ⊙ Toitures

- Sont autorisées les terrasses 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 2 mètres par rapport au faîtage.



- Les toitures plates sont autorisées à condition qu'aucune superstructure ne soit installée sur la toiture.
- Les édicules techniques en toiture devront être dissimulés avec des dispositifs architecturaux afin d'être le moins visible possible.
  - Le verre, ou le métal, sont admis en toiture, à condition de ne concerner que :
    - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
    - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.

Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble des toitures de la construction.

#### ❖ *Clôtures*

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètres.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre sèche surmontée d'un grillage ou d'une grille, et elles seront doublées de haie vive.
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre sèche.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- En limite séparative, les clôtures de type bois, résine et/ou préformées sont autorisées et seront de préférence doublées de haies vives.
- Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

#### Dans le secteur Ni :

- Seules sont autorisés les haies vives, les grillages, les clôtures à trois fils maximum superposés espacés d'au moins vingt centimètres, avec des poteaux distants d'au moins trois mètres.
- Afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, elles doivent être montées sans fondation faisant saillie au sol et ne doivent pas comporter de muret en soubassement.

#### ❖ *Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires*

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés ou surimposés à la toiture.
- Les tuiles solaires, les auvents solaires et les pergolas solaires sont autorisées.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

#### ❖ *Antennes paraboliques*

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

#### ❖ *Appareils de climatisation et d'extraction d'air*

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

#### ❖ *Revêtement en façades*

- Le verre, ou le métal, sont admis en façades de la construction principale, à condition de ne concerner que :
  - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
  - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble de la construction.

Les annexes en bois sont autorisées.

#### **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'emplacements 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.
- 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.
- Les nouvelles aires de stationnement devront faciliter l'infiltration des eaux pluviales, et comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

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

- Les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Les espèces végétales les plus allergisantes sont à éviter.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

#### **Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

#### **Article N 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions**

- Cet article n'est pas réglementé.

#### **Article N 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Cet article n'est pas réglementé.

# zone Np

## **Caractère de la zone**

(extrait du rapport de présentation)

- ⊕ « Il s'agit d'une zone ayant pour vocation d'accueillir un parc photovoltaïque.
- ⊕ Elle comprend un secteur Npb de protection de source.»

## **Article Np 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

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

### **Dans le secteur Npb :**

- Toute construction ou installation liée aux activités agro-sylvo-pastorales est interdite.

## **Article Np 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **▣ Rappels**

- Les dispositions générales du titre 1 du présent règlement sont applicables à toutes les zones, il est impératif de s'y reporter.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 21 septembre 2007.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

### **▣ Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations et constructions de toute natures nécessaires au parc photovoltaïque, à l'exception de constructions à destination d'habitation.
- La reconstruction à l'identique des installations et constructions existantes en cas de sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires au parc photovoltaïque, tout en respectant les murs de restanques existantes.

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

### **▣ Rappels**

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) 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.
- 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.
- Les recommandations du SDIS en matière d'accessibilité et de desserte sont annexées au règlement.

#### ▣ Accès

- Pour être aménageable (et / ou constructible), le terrain doit comporter un accès à la voirie publique.
- Les caractéristiques des accès doivent, d'une part correspondre à la destination des installations et d'autre part, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- Les accès destinés à l'entrée et à la sortie de véhicules doivent être aménagés de façon telle que l'évolution de ces véhicules ne soit pas de nature à perturber la circulation sur la voie publique.

#### ▣ Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination des installations et constructions qui y sont édifiées.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...) sans que l'emprise soit inférieure à 4 mètres de largeur.
- Les voies (publiques ou privées) se terminant en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent disposer d'une aire de retournement répondant aux caractéristiques du SDIS (*confère schéma en annexe du règlement*). Dans le cas où la voie en impasse ne peut pas être aménagée, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet de nouvelle construction.

#### Article Np 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- Les réseaux devront être enterrés.
- Il est impératif de se reporter à l'article 7 des dispositions générales du titre 1 du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

#### ▣ Gestion du risque incendie

- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (*confère arrêté préfectoral en annexe du règlement*).

#### Article Np 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 Np 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 30 m par rapport à l'axe des voies départementales.

#### Article Np 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions et installations pourront être implantées en limites séparatives.

#### **Article Np 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

- Cet article n'est pas règlementé.

#### **Article Np 9 : Emprise au sol des constructions**

- Cet article n'est pas règlementé.

#### **Article Np 10 : Hauteur maximale des constructions**

##### **▣ Conditions de mesure**

- La hauteur des installations et des constructions est mesurée du sol naturel ou excavé jusqu'à son point le plus haut.

##### **▣ Hauteur absolue**

- La hauteur des installations et des constructions ne peut excéder 4 mètres.

#### **Article Np 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

- Les bâtiments techniques pourront être habillés (exemple : bardage bois, murs en pierres) pour optimiser leur intégration paysagère.
- Les clôtures seront constituées de structures grillagées dont la hauteur ne pourra excéder 3 mètres.

#### **Article Np 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

- Cet article n'est pas règlementé.

#### **Article Np 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 Np 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions**

- Cet article n'est pas règlementé.

#### **Article Np 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Cet article n'est pas règlementé.

## Titre 6 : Annexes au règlement

## Annexe n° 1 : Critère de définition de l'exploitation agricole

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

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

- L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral.
- Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.
- Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

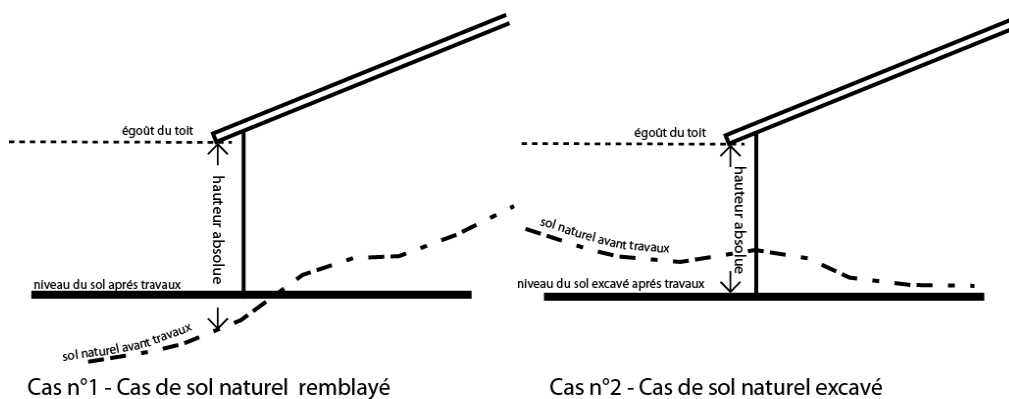
### **Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole :**

- En zone agricole ou naturelle, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.
- Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.
  - Exemples de pièces à fournir :
  - Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
  - Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...).
  - Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

## Annexe n° 2 : Méthodes de calcul – Hauteur

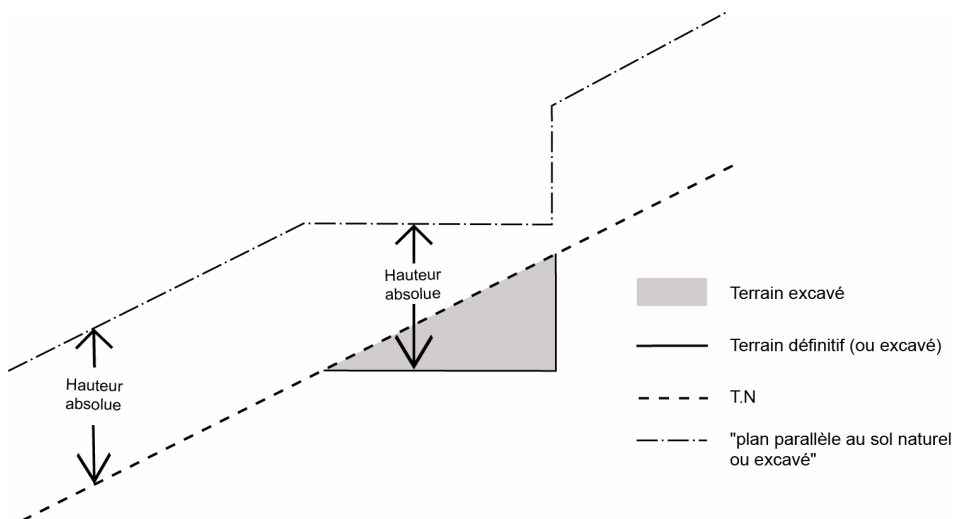
### ▣ Conditions de mesure : hauteur absolue

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



Cas n°1 - Cas de sol naturel remblayé

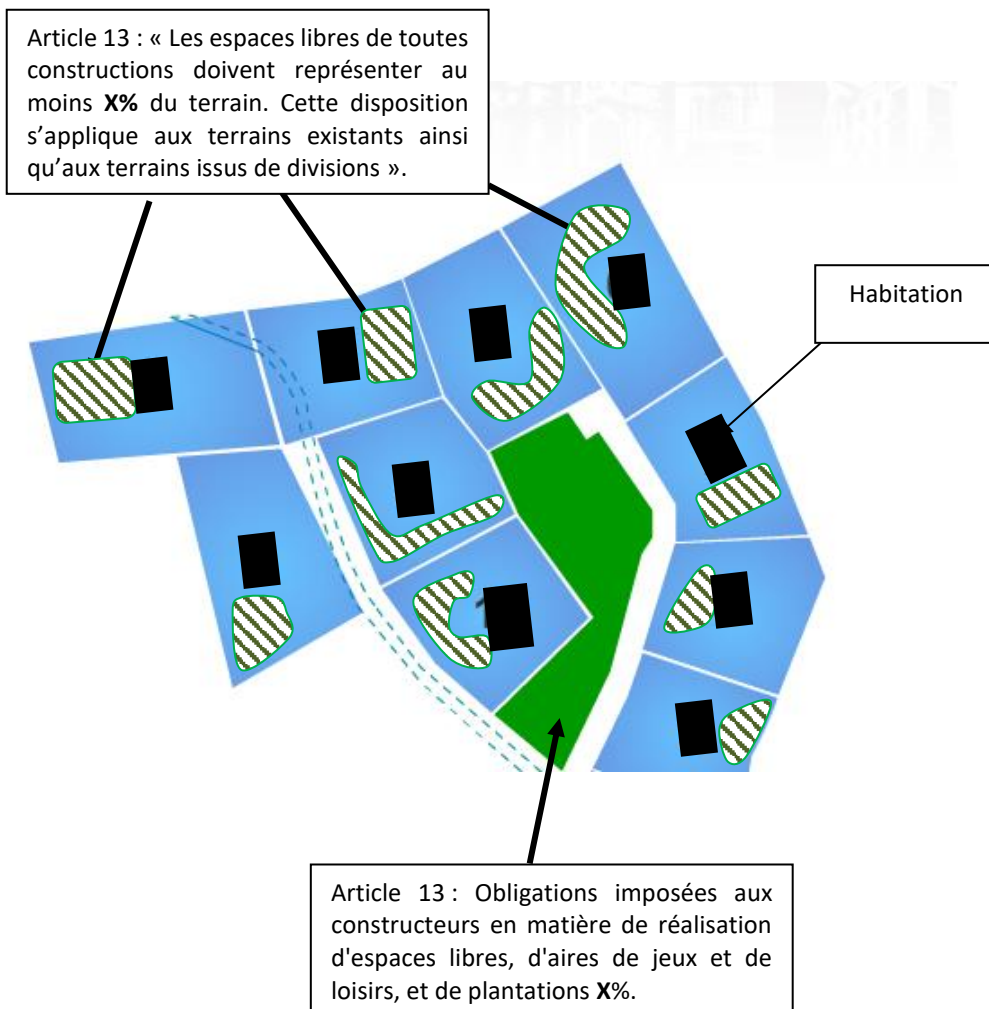
Cas n°2 - Cas de sol naturel excavé



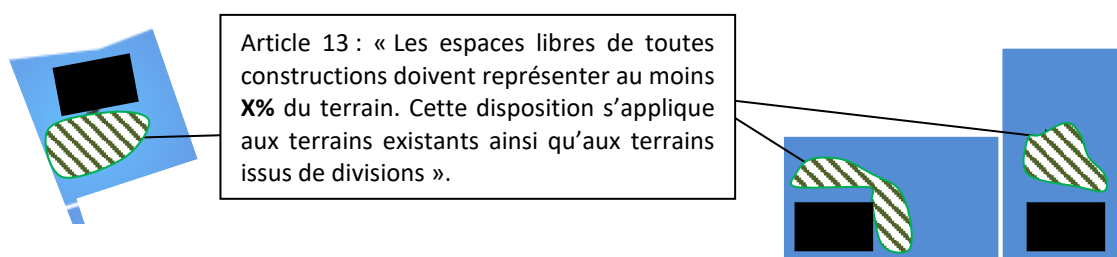
- Terrain excavé
- Terrain définitif (ou excavé)
- - - T.N
- . - . "plan parallèle au sol naturel ou excavé"

## Annexe n° 3 : Schémas explicatifs pour l'article 13

### ▣ Application de l'article 13 aux lotissements :



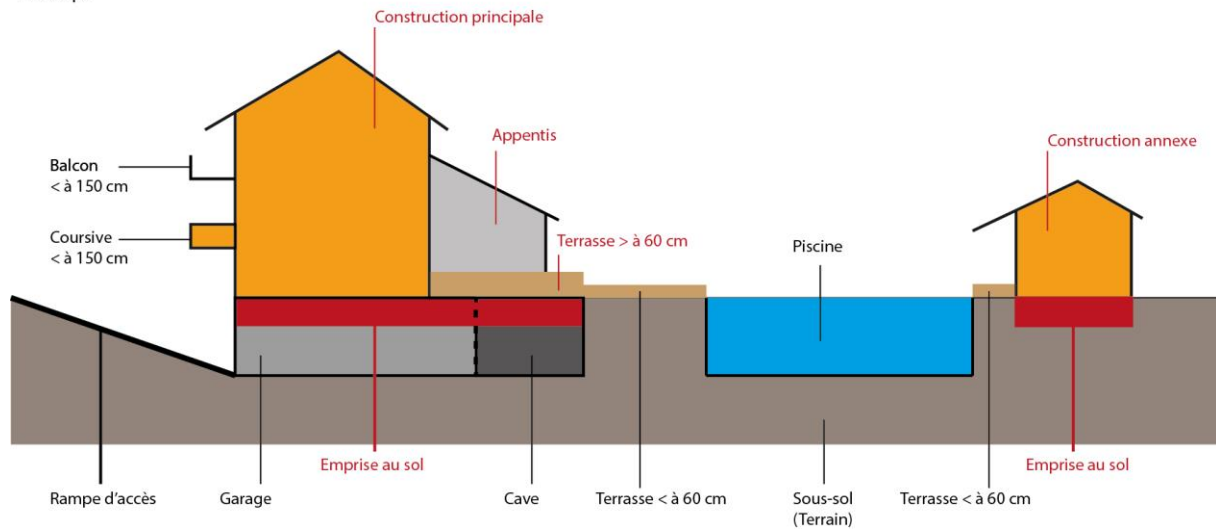
### ▣ Application de l'article 13 aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions :



## Annexe n° 4 : Schéma explicatif « emprise au sol »

Schéma explicatif de l'emprise au sol telle que règlementée dans les articles n°9 de chaque zone.

Schémas explicatifs de l'emprise au sol  
En coupe



## Annexe n° 5 : Arrêté préfectoral des voies bruyantes du Var

- ▣ Arrêté préfectoral du 9 janvier 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres sous gestion du conseil départemental du Var.



Direction départementale  
des territoires et de la mer du Var

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° DDTM/SPP/MTEM/Bruit/2023-02 du **09 JAN, 2023**  
portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport  
terrestres sous gestion du Conseil départemental du Var

**Le préfet du Var,**

**Vu** la Directive 2002/49/CE du Parlement Européen et du Conseil de l'Union Européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement ;

**Vu** la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;

**Vu** le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L. 154-4 (ex-article L. 111-11-1) du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

**Vu** le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

**Vu** l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

**Vu** les trois arrêtés ministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement ;

**Vu** l'arrêté ministériel du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

**Vu** le code de l'environnement, et notamment le livre V, titre VII, chapitre Ier, en ses articles L. 571-1 et suivants, R. 571-1 et suivants et chapitre II, en ses articles L. 572-1 et suivants, R. 572-1 et suivants ;

**Vu** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles R. 111-3, R. 151-18, R. 151-51, R. 151-52 et R. 151-53 ;

**Vu** le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 122-10, L. 124-4, L. 154-3, L. 154-4 et R. 154-7 ;

**Vu** les arrêtés préfectoraux du 1er août 2014 (routes départementales), 8 décembre 2015 (routes communales) et 27 mars 2013 (autoroutes) publiant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Var, assortis des pièces annexées ;

Considérant l'avis des gestionnaires de réseaux concernés, conformément aux dispositions de l'article R. 571-39 du code de l'environnement ;

Considérant l'avis des communes concernées, conformément aux dispositions de l'article R. 571-39 du code de l'environnement ;

Considérant le rendu d'études et l'analyse effectuée par le bureau d'études CEREG Ingénierie le 14 novembre 2022 ;

Considérant la validation de cette étude technique par le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement et son assistance à maîtrise d'ouvrage tout au long de la procédure ;

Considérant l'information fournie sur le portail de l'État et la communication des éléments de procédure lors des réunions plénières du comité de suivi du bruit, dont la dernière en date du 6 octobre 2020 ;

Considérant la conformité de l'établissement de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Var par la Direction départementale des territoires et de la mer du Var aux critères et conditions requis par la réglementation en vigueur en matière de classement sonore des infrastructures de transports terrestres (ITT) ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Var ;

#### **ARRÊTE :**

##### **Article 1<sup>er</sup> : objet de la décision d'approbation de la révision du classement sonore**

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du Var aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres (ITT) mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

Le présent arrêté vise à approuver la révision totale du classement sonore de ces infrastructures.

Le classement sonore comporte le présent arrêté assorti d'une annexe intitulée « rapport de classement », composée notamment de tableaux et de représentations cartographiques.

Ce rapport de classement fait partie intégrante de l'arrêté préfectoral. Il constitue l'objet principal de la décision administrative.

##### **Article 2 : détermination des infrastructures et gestionnaires concernés**

Les infrastructures de transports terrestres concernées par le présent arrêté relèvent du réseau routier sous gestion du Conseil départemental du Var.

Toutes les voies gérées par le Conseil départemental du Var ne font pas l'objet d'un classement. Seules les voies ou tronçon(s) de voies concernées sont recensées.

##### **Article 3 : caractéristiques du classement**

Le classement s'effectue sur la base des caractéristiques sonores de la voie. Ainsi, toutes les voies du département ne font pas l'objet d'un classement. Seules celles qui dépassent les niveaux sonores le sont.

Les infrastructures sont classées sur la base de leurs niveaux sonores diurnes et nocturnes reçus au point de référence. À noter que les indicateurs retenus sont les mêmes que ceux pris en compte pour la construction d'infrastructures nouvelles : il s'agit du LAeq (6h-22h) pour le jour, et du LAeq (22h-6h) pour la nuit, exprimés en décibels (dB).

La catégorie des infrastructures de transports terrestres est donc définie comme suit :

Catégories des infrastructures en fonction des niveaux sonores			
Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A) <sup>1</sup>	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure – pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ; – pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.
L > 81	L > 76	1	300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	10 m

Les tableaux contenus dans le rapport de classement annexé donnent, à minima, pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain traversé (rue en « U » ou tissu ouvert).

Les cartes contenues dans le rapport de classement annexé représentent, à minima, la catégorie de l'infrastructure, le secteur affecté par le bruit et la largeur de ces secteurs.

En cas de discordance entre « tableau(x) » et « carte(s) », les indications du tableau de données priment.

#### **Article 4 : isolement acoustique des bâtiments à construire**

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R. 111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolation acoustique minimum est déterminée selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés.

#### **Article 5 : liste des voiries concernées**

Pour le gestionnaire Conseil départemental du Var, les infrastructures concernées par le présent arrêté sont :

Numéro	Commune
D3	Artigues
D557	Aups

<sup>1</sup> La pondération (A) est la pondération standard des fréquences audibles ; elle a été conçue pour se rapprocher de la réaction de l'oreille humaine au bruit.

D559	Bandol
D559B	Bandol
D554	Barjols
D560	Barjols
D554	Belgentier
Projet Deviation Belgentier :1	Belgentier
D13	Besse-sur-issole
D15	Besse-sur-issole
D198	Bormes-les-mimosas
D241	Bormes-les-mimosas
D298	Bormes-les-mimosas
D298C	Bormes-les-mimosas
D559	Bormes-les-mimosas
D98	Bormes-les-mimosas
D1007	Brignoles
D43	Brignoles
D554	Brignoles
DN7	Brignoles
D560	Brue-Auriac
D56	Callian
D562	Callian
D562	Carcès
D13	Carnoules
D97	Carnoules
D442	Carqueiranne
D559	Carqueiranne
D74	Carqueiranne
D559	Cavalaire-sur-mer
D54	Châteaudouble
D560	Châteauevert
D48	Cogolin
D558	Cogolin
D559	Cogolin
D61	Cogolin
D98	Cogolin
D22	Correns

D14	Cuers
D43	Cuers
D97	Cuers
D1555	Draguignan
D54	Draguignan
D555	Draguignan
D557	Draguignan
D562	Draguignan
D59	Draguignan
D955	Draguignan
DN555	Draguignan
DN555:2	Draguignan
D562	Entrecasteaux
DN8	Evenos
D19	Fayence
D562	Fayence
D563	Fayence
D54	Figanières
D13	Flassans-sur-Issole
DN7	Flassans-sur-Issole
D557	Flayosc
D15	Forcalqueiret
D43	Forcalqueiret
D554	Forcalqueiret
D100	Fréjus
D100A	Fréjus
D37	Fréjus
D4	Fréjus
D559	Fréjus
D7	Fréjus
D8	Fréjus
D98B	Fréjus
DN7	Fréjus
D554	Garéoult
D81	Garéoult
D559	Gassin

D61	Gassin
D93	Gassin
D98	Gassin
D554	Ginasservis
D97	Gonfaron
D14	Grimaud
D48	Grimaud
D558	Grimaud
D559	Grimaud
D61	Grimaud
D61A	Grimaud
D14	Grimaud
D98	Grimaud
Projet déviation Sainte-Maxime : 1	Grimaud
Projet déviation Sainte-Maxime : 2	Grimaud
D12	Hyères-les-Palmiers
D197	Hyères-les-Palmiers
D276	Hyères-les-Palmiers
D29	Hyères-les-Palmiers
D42	Hyères-les-Palmiers
D46	Hyères-les-Palmiers
D554	Hyères-les-Palmiers
D559	Hyères-les-Palmiers
D559A	Hyères-les-Palmiers
D98	Hyères-les-Palmiers
D559	La Cadière-D'Azur
D559B	La Cadière-D'Azur
D66	La Cadière-D'Azur
D82	La Cadière-D'Azur
D5	La Celle
DN7	La Celle
D554B	La Crau
D12	La Crau
D14	La Crau
D276	La Crau
D29	La Crau

D554	La Crau
D74	La Crau
D76	La Crau
D98	La Crau
D559	La Croix-Valmer
D554B	La Farlède
D554	La Farlède
D67	La Farlède
D97	La Farlède
D29	La Garde
D42	La Garde
D559	La Garde
D67	La Garde
D74	La Garde
D86	La Garde
D97	La Garde
D98	La Garde
D558	La Garde-Freinet
D42A	La Londe-les-Maures
D559A	La Londe-les-Maures
D98	La Londe-les-Maures
D98	La Mole
D1555	La Motte
D54	La Motte
D5	La Roquebrussanne
D554	La Roquebrussanne
D16	La Seyne-sur-Mer
D18	La Seyne-sur-Mer
D2018	La Seyne-sur-Mer
D26	La Seyne-sur-Mer
D559	La Seyne-sur-Mer
D63	La Seyne-sur-Mer
D246	La Valette-du-Var
D29	La Valette-du-Var
D46	La Valette-du-Var
D86	La Valette-du-Var

D97	La Valette-du-Var
D98	La Valette-du-Var
D559B	Le Beausset
DN8	Le Beausset
D17	Le Cannet-des-Maures
D558	Le Cannet-des-Maures
DN7	Le Cannet-des-Maures
D559B	Le Castellet
D66	Le Castellet
D82	Le Castellet
DN8	Le Castellet
D198	Le Lavandou
D298	Le Lavandou
D298C	Le Lavandou
D559	Le Lavandou
D98	Le Lavandou
D97	Le Luc
DN7	Le Luc
D125	Le Muy
D1555	Le Muy
D25	Le Muy
D54	Le Muy
D825	Le Muy
DN7	Le Muy
D74	Le Plan-De-La-Tour
D2086	Le Pradet
D42	Le Pradet
D559	Le Pradet
D74	Le Pradet
D86	Le Pradet
D46	Le Revest-les-Eaux
D17	Le Thoronet
D562	Le Thoronet
D22	Le Val
D554	Le Val
D562	Le Val

D37	Les Adrets-de-l'Estérel
D837	Les Adrets-de-l'Estérel
D10	Les Arcs
D1555	Les Arcs
D54	Les Arcs
D91	Les Arcs
DN7	Les Arcs
D10	Lorgues
D562	Lorgues
D5	Méounes-lès-Montrieux
D554	Méounes-lès-Montrieux
D37	Montauroux
D562	Montauroux
D22	Montfort-sur-Argens
D560	Nans-les-Pins
D43	Néoules
D5	Néoules
D554	Néoules
D3	Ollières
DN7	Ollières
D11	Ollioules
D2020	Ollioules
D206	Ollioules
D26	Ollioules
D559	Ollioules
D92	Ollioules
DN8	Ollioules
D12	Pierrefeu-du-Var
D14	Pierrefeu-du-Var
D412	Pierrefeu-du-Var
D97	Pignans
D6B	Pourcieux
DN7	Pourcieux
D23	Pourrières
D6B	Pourrières
DN7	Pourrières

D4	Puget-sur-Argens
DN7	Puget-sur-Argens
D61	Ramatuelle
D93	Ramatuelle
D559	Rayol-Canadel-sur-Mer
D3	Rians
D43	Rocbaron
D554	Rocbaron
D81	Rocbaron
D559	Roquebrune-sur-Argens
D7	Roquebrune-sur-Argens
D8	Roquebrune-sur-Argens
DN7	Roquebrune-sur-Argens
D562	Saint-Antonin-du-Var
D1559	Saint-Cyr-sur-Mer
D559	Saint-Cyr-sur-Mer
D66	Saint-Cyr-sur-Mer
D87	Saint-Cyr-sur-Mer
D15	Sainte-Anastasie-sur-Issole
D25	Sainte-Maxime
D559	Sainte-Maxime
D74	Sainte-Maxime
D8	Sainte-Maxime
Projet déviation Sainte-Maxime : 1	Sainte-Maxime
Projet déviation Sainte-Maxime : 2	Sainte-Maxime
D18	Saint-Mandrier-sur-Mer
D2018	Saint-Mandrier-sur-Mer
D2560	Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
D28	Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
D3	Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
D560	Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
D560A	Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
DN7	Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
D100	Saint-Raphaël
D37	Saint-Raphaël
D37C	Saint-Raphaël

D559	Saint-Raphaël
D93	Saint-Tropez
D98	Saint-Tropez
D560	Saint-Zacharie
Projet déviation Saint -Zacharie : 1	Saint-Zacharie
D231	Salernes
D557	Salernes
D560	Salernes
D11	Sanary-sur-Mer
D211	Sanary-sur-Mer
D559	Sanary-sur-Mer
D559B	Sanary-sur-Mer
D560	Seillons-Source-d'Argens
D2	Signes
D11	Six-Fours-les-Plages
D16	Six-Fours-les-Plages
D211	Six-Fours-les-Plages
D26	Six-Fours-les-Plages
D559	Six-Fours-les-Plages
D616	Six-Fours-les-Plages
D63	Six-Fours-les-Plages
D554	Sollies-Pont
D58	Sollies-Pont
D97	Sollies-Pont
D554	Sollies-Toucas
D554	Sollies-Ville
D58	Sollies-Ville
D97	Sollies-Ville
D37	Tanneron
D10	Taradeau
DN7	Taradeau
D2008	Toulon
D206	Toulon
D246	Toulon
D29	Toulon
D42	Toulon

D46	Toulon
D559	Toulon
D559BIS	Toulon
D62	Toulon
D642	Toulon
D92	Toulon
D97	Toulon
DN8	Toulon
D19	Tourrettes
D56	Tourrettes
D562	Tourrettes
DN7	Tourves
D1555	Trans-en-Provence
D54	Trans-en-Provence
D48	Vidauban
DN7	Vidauban
D560	Villecroze
D557	Villecroze
D554	Vinon-sur-Verdon
D952	Vinon-sur-Verdon

**Article 6 : publication et mise à disposition**

Le présent arrêté est applicable à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

Il fait l'objet d'une information dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département et d'un affichage dans les mairies concernées pendant 1 mois minimum.

Le présent arrêté assorti de son annexe, à savoir le rapport du classement, est tenu à la disposition du public dans les mairies concernées et à la Direction départementale des territoires et de la mer du Var à Toulon aux heures habituelles d'ouverture.

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestres est aussi mis en ligne sur le portail de l'État. Il est consultable et téléchargeable à l'adresse suivante : [www.var.gouv.fr](http://www.var.gouv.fr) à la rubrique : Classement Sonore des Voies Bruyantes (CSVB)

**Article 7 : report dans les documents d'urbanisme**

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit doivent être reportés par les maires des communes, ainsi que par les maires des communes limitrophes le cas échéant, dans les documents graphiques du document d'urbanisme, à titre d'information.

Il faut également joindre dans les annexes du document d'urbanisme, les éléments suivants :

- le classement des infrastructures de transports terrestres,

- les secteurs affectés par le bruit,
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées,
- la référence des arrêtés préfectoraux correspondants,
- la mention des lieux où ces arrêtés peuvent être consultés.

Les procédures d'élaboration, de révision et de modification des documents d'urbanisme peuvent être mises à profit pour introduire le classement dans les documents graphiques et les annexes. Il est également nécessaire d'ôter les dispositions qui avaient antérieurement été inscrites relevant uniquement du classement sonore des infrastructures de transport terrestres sous gestion du Conseil départemental du Var.

#### **Article 8 : délai et voie de recours**

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans le délai de deux mois à compter de la date de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var, d'un recours gracieux auprès du préfet du Var et/ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Toulon.

#### **Article 9 : abrogation**

Les dispositions du présent arrêté se substituent de plein droit, uniquement pour les infrastructures mentionnées à l'article 2 et les tronçons concernés, à celles des arrêtés antérieurs portant classement des ITT en date du 1er août 2014 (routes départementales), 8 décembre 2015 (routes communales) et 27 mars 2013 (autoroutes).

#### **Article 10 : exécution et transmission**

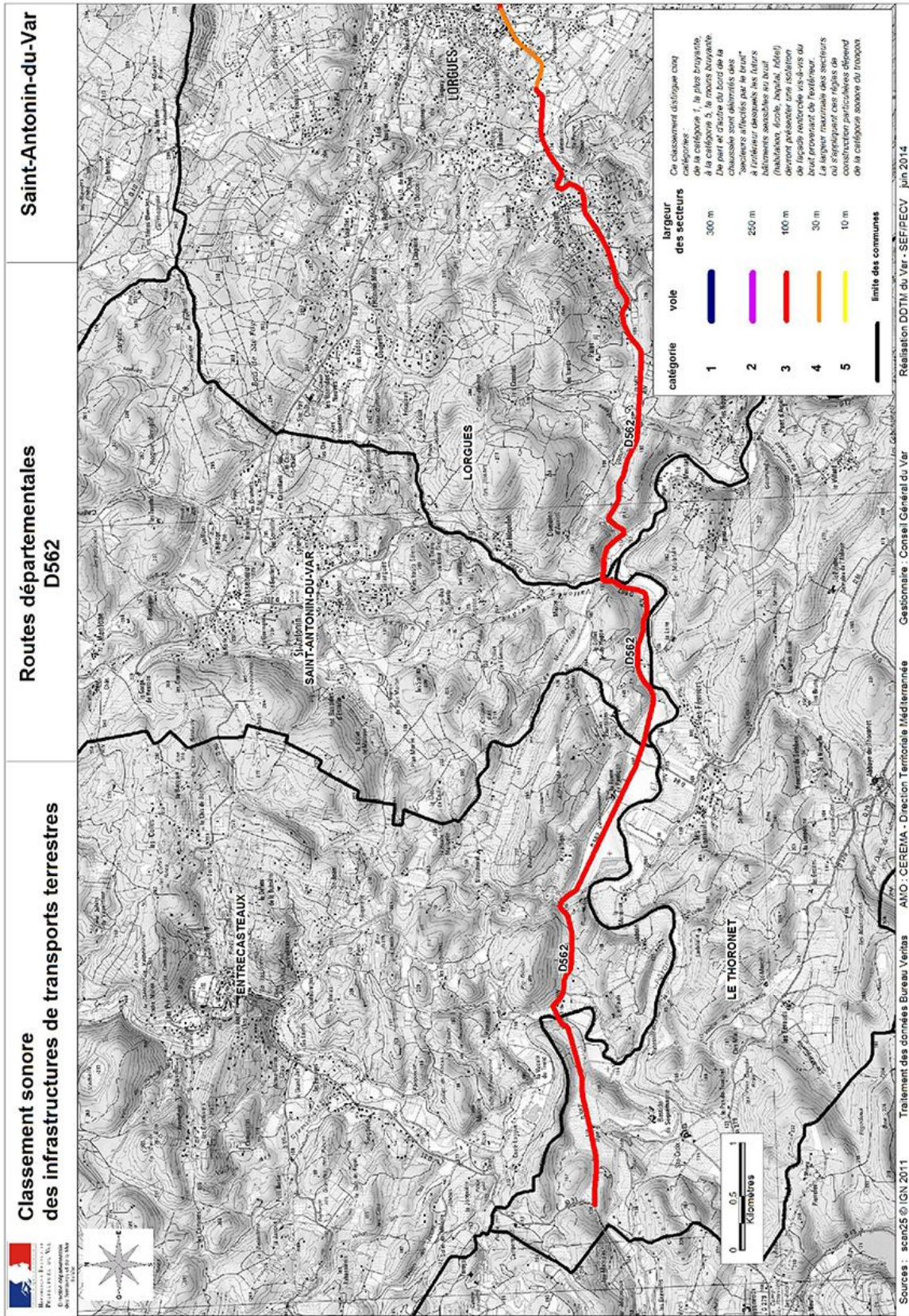
Le secrétaire général de la préfecture du Var, les sous-préfets territorialement compétents, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le directeur départemental des territoires et de la mer du Var, le président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera, transmis en copie:

- au ministre de la Transition écologique (DGPR – mission bruit et DGITM) ;
- au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur – service transport, infrastructure et mobilité (STIM) ;
- au directeur de l'Agence Régionale de la Santé – antenne territoriale de Toulon ;
- au directeur de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) ;
- aux autres gestionnaires des infrastructures terrestres de transports membres du comité de suivi du bruit ;
- au directeur des Routes du Conseil Départemental du Var ;
- aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés ;
- au président de l'association des maires du Var ;
- aux maires des communes concernées : l'arrêté préfectoral sera affiché pendant un mois dans chacune des mairies des communes concernées ; le certificat d'affichage sera transmis à la Direction départementale des territoires et de la mer du Var – Service planifications et prospective – Mission transition écologique et mobilité.

Fait à Toulon, le  
  
Evence RICHARD

13/13



## Annexe n° 6 : Lexique

### ▣ Adaptations mineures

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

### ▣ Affouillement de sol

- Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### ▣ Annexe

- Une annexe est une construction secondaire qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. La surface de plancher totale des constructions en annexe de l'habitation est inférieure à la construction principale.
- Elle doit être implantée selon un éloignement restreint, ou nul, entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.
- L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### ▣ Déclaration d'utilité publique (DUP)

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

### ▣ Droit de Préemption Urbain (DPU)

- Le code de l'urbanisme, dans son article L.211-1, autorise les communes dotées d'un PLU approuvé à instituer un DPU sur tout ou partie des zones urbaines U et des zones d'urbanisation future AU délimitées par le plan de zonage.
- Le DPU est un outil de politique foncière mis à disposition des communes. Il facilite la mise en œuvre du projet urbain défini dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.
- Dans les zones soumises au DPU, les ventes d'immeubles ou de terrains font l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). La commune peut faire usage de son DPU dans un délai de deux mois. Dans ce cas, elle doit motiver son achat. En effet, l'usage du DPU n'est possible qu'en vue de réaliser des opérations d'intérêt général (ou de constituer des réserves pour les réaliser) prévues à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. Ces opérations d'intérêt général concernent :
- Les actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

#### ▣ Emplacement réservé

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

#### ▣ Emprise au sol (article R.420-1 du code de l'urbanisme)

- L'emprise au sol au sens est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
- Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

#### ▣ Espace boisé classé

- Le PLU peut désigner des espaces boisés dits « classés », à conserver, à protéger ou à créer : bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé... Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol. Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichage est interdit.

#### ▣ Espace non imperméabilisé

- Les espaces non imperméabilisés désignent tout espace libre permettant l'infiltration pluviale. Ils peuvent être éco-aménagés (terrasse de bois permettant l'infiltration des eaux pluviales) ou faire l'objet d'un aménagement à dominante végétale en pleine terre. Cela exclut les voies d'accès et de circulation imperméables, les aires de stationnement artificialisées, les terrasses de plain-pied imperméables... Un espace non imperméabilisé ne peut en aucun cas être artificialisé, soit par une dalle surmontée (ou non) par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.
- Les espaces non imperméabilisés doivent impérativement comporter 50% d'espaces verts plantés ou rocheux, en pleine terre végétale ou en relation directe avec les strates du sol naturel.
- Les espaces non imperméabilisés peuvent comporter les bassins de rétention paysagers.
- Les espaces non imperméabilisés peuvent accueillir le stationnement - non imperméabilisé- des véhicules.
- Les espaces non imperméabilisés peuvent accueillir les voies d'accès à la condition que celles-ci soient constituées de matériaux perméables.

#### ▣ exhaussement de sol :

- Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

#### ▣ Existence légale

- L'existence légale d'un bâtiment est définie comme suit :
  - Si le bâtiment est postérieur à 1943 il doit avoir obtenu un permis de construire : ce permis constitue son existence légale.
  - Si le bâtiment est antérieur à 1943, il faut se référer aux actes de propriété faisant référence à l'existence de la construction.

#### ▣ Implantation des constructions par rapport aux voies

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

#### ▣ Installation classée :

- Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :
  - La commodité du voisinage,
  - La sécurité, la salubrité, la santé publique,
  - L'agriculture,
  - La protection de la nature et de l'environnement,
  - La conservation des sites et monuments.
- Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie... Cette réglementation relève du code de l'environnement.

#### ▣ Limites séparatives

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

#### ▣ Parcelle

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

#### ▣ Secteur

- C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex : Uea et AUd2, Ni...).

#### ▣ Servitude d'utilité publique

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

#### ▣ Superficie du terrain

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

## ▣ Surface de plancher (SP)

- La surface de plancher est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant, auparavant, un calcul des surfaces des constructions en SHOB (surface hors œuvre brute) et SHON (surface hors œuvre nette).
- Article R.112-2 du code de l'urbanisme :
  - La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
  - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
  - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
  - 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  - 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
  - 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
  - 8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## ▣ Terrain (ou : unité foncière)

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

## ▣ Unité foncière (ou terrain)

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

## ▣ Voie

- Voie publique : l'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'emprise se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus). L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.
- Voie privée : constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

## ▣ Zonage

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

## ▣ Zone

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

## ▣ Zone urbaine

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

## ▣ Zones à urbaniser

- Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

## ▣ Zones agricoles

- Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

## ▣ Zones naturelles

- Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## Annexe n° 7 : Doctrine MISEN



### Doctrine « Conception et mise en œuvre des réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales »

Application de la législation sur l'eau  
(Code de l'Environnement, livre II, titre I,  
articles L. 211-1, L. 214-1 et suivants et R.214-1 et suivants)

Projets concernés par la rubrique  
2.1.5.0 : rejets d'eaux pluviales

### Règles générales

à appliquer dans le département du Var  
pour la conception et la mise en œuvre  
des réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales

Validée par la mission inter-services Eau et Nature du Var le 17/06/2021  
Approuvée par le Préfet du Var le 29 AVR. 2022

  
Evence RICHARD

Adresse postale : Préfecture – DDTM – service eau et biodiversité CS 31 209 - 83070 TOULON CEDEX  
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers  
Téléphone 04 94 46 83 83  
Courriel : [ddtm-sebio@var.gouv.fr](mailto:ddtm-sebio@var.gouv.fr)  
[www.var.gouv.fr](http://www.var.gouv.fr)

1/22

## Sommaire

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
I. Généralités - Application de la réglementation.....	3
I.1 Application de la rubrique 2.1.5.0 - Projets soumis aux présentes règles.....	3
I.1.1 Cas de projets non imperméabilisants.....	4
I.1.2 Cas des rejets en réseaux.....	4
I.1.3 Notion de bassin versant intercepté.....	5
I.1.4 Projets ayant des effets cumulés sur un même milieu.....	6
I.2 Autres réglementations à respecter.....	6
I.3 Pièces obligatoires à fournir.....	7
II. Réseau interne de collecte des eaux pluviales.....	8
III. Compensation quantitative des projets.....	9
III.1 Méthodes de calcul du volume de compensation.....	9
III.2 Précisions pour les calculs : fixation des paramètres et méthode.....	10
III.2.1 Surfaces .....	10
III.2.2 Pluies .....	11
III.2.2.1 Données pluviométriques exploitées.....	11
III.2.2.2 Construction d'une pluie de projet.....	11
III.2.3 Temps de concentration.....	11
III.2.4 Coefficients de ruissellement.....	12
III.2.5 Débits de pointe.....	13
III.2.6 Débit rejeté.....	14
III.2.7 Volumes de rétention.....	14
III.2.8 Débit de surverse.....	15
III.2.9 Durée de vidange des bassins.....	15
III.3 Prescriptions pour les ouvrages de rétention.....	16
III.3.1 Présentation des ouvrages de gestion des eaux pluviales.....	16
III.3.2 Types de rétentions autorisés.....	16
III.3.3 Localisation à l'aval hydraulique du projet (principe et dérogations).....	17
III.3.3.1 Cas où l'implantation à l'aval est matériellement impossible.....	17
III.3.3.2 Cas où l'opération est située en zone inondable :.....	17
III.3.4 Principe de gestion collective des eaux pluviales.....	18
III.3.5 Dispositifs de fuite.....	18
III.3.6 Rejet par infiltration.....	19
III.3.7 Dispositions relatives à la sécurité publique.....	19
III.3.8 Dispositions pour les projets en bordure de cours d'eau ou fossés.....	19
IV. Traitement qualitatif .....	20
IV.1 Objectifs de qualité des rejets .....	20
IV.2 Traitement de la pollution chronique.....	20
IV.3 Traitement des pollutions accidentelles.....	21
IV.4 Traitement de la pollution saisonnière.....	21
V. Surveillance et entretien des ouvrages .....	22

## Préambule

Le principe des techniques compensatoires a pour objectif de rendre les projets impliquant un rejet d'eaux pluviales, dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, sans effet vis-à-vis des phénomènes pluvieux. Le dossier loi sur l'eau doit évaluer l'incidence du projet sur l'eau et les milieux aquatiques dans le respect de l'article L. 211-1 du code de l'environnement.

Le pétitionnaire est responsable et tenu de respecter le dimensionnement des réseaux et ouvrages, leurs conditions de réalisation et d'exploitation, les mesures mises en œuvre afin d'éviter, de réduire ou de compenser les impacts négatifs de l'opération, tels qu'ils ont été définis dans le dossier de demande d'autorisation ou de déclaration, agrégé de tous compléments et modifications demandés, lors de l'instruction, par le service en charge de la police de l'eau. Le dossier a valeur d'engagement du pétitionnaire à respecter l'ensemble des dispositions qui y sont décrites.

L'obtention de l'autorisation ou de l'absence d'opposition à la déclaration constitue un préalable à tout commencement des travaux.

Les présentes règles s'appliquent, strictement, aux aménagements et ouvrages relevant de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement. Pour les projets qui n'en relèvent pas (inférieurs au seuil de déclaration), les collectivités qui ont en responsabilité leur autorisation, au titre du code de l'urbanisme, sont incitées à définir et à imposer des dispositions de gestion de leurs eaux pluviales assurant un niveau de protection équivalent aux présentes règles.

## I. Généralités - Application de la réglementation

### I.1 Application de la rubrique 2.1.5.0 - Projets soumis aux présentes règles

La rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement est ainsi libellée :

« Rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- supérieure ou égale à 20 ha : procédure d'autorisation ;
- supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha : procédure de déclaration. »

Cette définition est complétée par les explications suivantes, afin de déterminer, dans le département du Var :

- les projets soumis ou non à une procédure loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 ;
- le type de procédure à appliquer (déclaration ou autorisation).

#### I.1.1 Cas des projets non imperméabilisants

La rubrique 2.1.5.0 s'intitule « *Rejets d'eaux pluviales* » : les projets concernés sont donc ceux qui génèrent une augmentation du rejet d'eaux pluviales en leur point aval, ou ceux qui peuvent dégrader la qualité des eaux pluviales rejetées. Sur l'aspect quantitatif, il ne s'agit pas uniquement des projets comportant une imperméabilisation du sol. Peut également être concerné tout projet susceptible d'augmenter le ruissellement entre l'état initial et l'état final, même si l'état final n'est pas l'imperméabilisation, par modification de l'usage du sol, de la nature de la couche superficielle, du couvert végétal, etc.

Les projets suivants entrent, par exemple, dans cette catégorie :

- infrastructures non revêtues constituées d'une simple couche de forme : pistes, parcs de stationnement...
- centrales photovoltaïques au sol,
- centrales éoliennes,
- mises en cultures après défrichage.

Toutefois, l'augmentation du ruissellement par unité de surface, pour les projets de ce type, étant moindre que pour une imperméabilisation, les seuils d'application de la rubrique pourront être adaptés. Une procédure de déclaration pourra, notamment, être admise pour des projets supérieurs à 20 ha : l'évaluation du niveau de procédure sera effectuée, au cas par cas, en fonction de la nature et de l'incidence réelle des projets, en tenant notamment compte de l'hydrographie du secteur et de la présence d'enjeux à l'aval immédiat du projet.

#### I.1.2 Cas des rejets en réseaux

La rubrique 2.1.5.0 concerne les rejets d'eaux pluviales « *dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol* » : elle vise donc, en premier lieu, les rejets directs dans un milieu naturel (cours d'eau, plan d'eau ou autre milieu aquatique superficiel (hors milieu maritime), nappe phréatique) et, en l'absence de milieu récepteur, rejet sur le sol avec évacuation par ruissellement ou par infiltration.

Dans le cas d'un rejet dans un réseau pluvial, l'augmentation du ruissellement due au projet a, au point aval du réseau pluvial, un impact similaire à un projet dont le rejet serait effectué directement dans le milieu naturel, sauf si le réseau pluvial récepteur comporte lui-même des ouvrages régulateurs capables de compenser l'urbanisation nouvelle. Deux cas de figures peuvent alors se présenter :

- soit le réseau pluvial récepteur du projet est régulièrement autorisé au titre de la loi sur l'eau. Dans ce cas le projet lui-même n'est pas soumis à procédure au titre de la rubrique 2.1.5.0, mais le gestionnaire du réseau doit porter à la connaissance du préfet le nouveau rejet dans son réseau, en exposant les mesures compensatoires, soit déjà intégrées au réseau pluvial, soit nouvellement mises en œuvre à l'occasion de la réalisation du projet, permettant d'annuler toute augmentation de rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel à l'aval de son réseau ;
- soit le réseau pluvial récepteur du projet n'est pas régulièrement autorisé au titre de la loi sur l'eau. Le projet est alors soumis à procédure au titre de la rubrique 2.1.5.0 et aux présentes règles, de la même manière que s'il s'agissait d'un rejet direct dans un milieu naturel terrestre.

### I.1.3 Notion de bassin versant intercepté

La rubrique 2.1.5.0 concerne les rejets d'eaux pluviales pour les surfaces supérieures à 1 ha, la surface à considérer étant « *la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet* ».

Vis-à-vis des écoulements interceptés par le projet, et contrairement au ruissellement produit sur la surface de projet elle-même, l'objectif recherché n'est pas la compensation mais la transparence hydraulique. Le dossier doit montrer que le projet ne perturbe pas les écoulements venant de l'amont et ne dégrade pas la situation antérieure, ni à l'amont par effet de barrage, ni latéralement en déviant des écoulements sur les parcelles voisines, ni à l'aval par accélération des flux. La transparence hydraulique doit être entendue à toutes occurrences de pluies c'est-à-dire, en cohérence avec la pluie de dimensionnement des ouvrages de compensation, jusqu'à l'occurrence centennale.

Pour l'évaluation du bassin versant intercepté, il faut distinguer le ruissellement en nappe (ou ruissellement diffus sur le sol) et les écoulements concentrés (que ce soit dans un ruisseau ou vallon naturel, un fossé ou autre ouvrage artificiel).

#### ➤ Ruissellement en nappe :

La surface à considérer vis-à-vis des seuils de procédures de 1 ha ou 20 ha est, en plus de la surface de projet elle-même, celle à partir de laquelle un écoulement diffus d'eaux pluviales peut atteindre un point de la surface de projet. Il s'agit du bassin versant amont topographique, duquel on peut retrancher les parties de bassin versant déjà interceptées par des aménagements existants (routes, quartiers urbanisés, etc.), sous réserve que ces aménagements soient, eux-mêmes, dotés de réseaux pluviaux suffisants et/ou constituent une barrière efficace au ruissellement jusqu'à la pluie centennale.

Le ruissellement en nappe de l'amont pourra être collecté et dévié dans des fossés ou autres ouvrages artificiels construits en périphérie du projet, sous réserve de respecter le principe de transparence et de non dégradation. Si la réalisation de tels ouvrages n'est pas possible ou prévue, le ruissellement de l'amont s'ajoutera à celui produit sur la surface de projet pour le calcul des volumes de compensation.

#### ➤ Écoulements concentrés :

Lorsqu'un écoulement concentré traverse ou borde l'emprise d'un projet, son bassin versant n'est pas à considérer vis-à-vis des seuils de procédures de 1 ha ou 20 ha si le projet est transparent pour cet écoulement. Le dossier doit alors démontrer la capacité d'écoulement des crues, jusqu'à l'occurrence centennale, cette capacité pouvant être pré-existante au projet ou aménagée dans le cadre du projet.

Toutefois, dans le cas d'un cours d'eau traversant la zone du projet et d'un aménagement de celui-ci pour améliorer l'écoulement des crues, le projet pourra alors être soumis, en plus de la rubrique 2.1.5.0, à une ou plusieurs rubriques du titre III de la nomenclature loi sur l'eau annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

Si un écoulement concentré traversant ou bordant un projet ne peut évacuer les crues, quelle qu'en soit la raison (l'insuffisance pouvant se situer au droit du projet ou à son aval), les eaux débordant sur la zone de projet s'ajoutent aux eaux pluviales produites par le projet et doivent être gérées sur la parcelle. Le bassin versant amont, drainé par l'écoulement concentré, doit alors être considéré en plus de la surface de projet pour l'appréciation des seuils de procédures de 1 ha ou 20 ha.

#### I.1.4 Projets ayant des effets cumulés sur un même milieu

Certains projets de rejets d'eaux pluviales sont présentés dans des dossiers indépendants alors qu'ils présentent des liens entre eux. C'est le cas notamment :

- de projets successifs dans le cas des différentes phases d'un aménagement global (immobilier, routier, commercial, etc.) ;
- de zones d'urbanisation nouvelles à l'échelle d'un quartier, prévues dans les orientations d'un plan local d'urbanisme, et faisant l'objet le cas échéant d'une procédure opérationnelle (zone d'aménagement concertée, programme d'aménagement d'ensemble, etc.).

Ces opérations d'ensemble doivent, si possible et, même lorsque leur réalisation est échelonnée dans le temps et/ou partagée entre plusieurs maîtres d'ouvrages, faire l'objet d'une seule procédure au titre de la loi sur l'eau, dès lors qu'elles sont envisagées et que l'autorisation ou l'absence d'opposition à déclaration est requise pour débiter le premier projet ou la première phase de l'aménagement global. Les incertitudes pouvant subsister à ce moment, sur la suite de l'aménagement d'ensemble, sont à lever par des porter-à-connaissance ultérieurs en application des articles R. 181-46 et R. 214-40 du code de l'environnement.

Dans le cas contraire, lorsque plusieurs dossiers séparés sont déposés pour des projets pouvant entrer dans le cadre d'une opération d'ensemble, ils doivent comporter un bilan des projets déjà réalisés ou connus ayant un lien avec l'objet du dossier, avec une analyse de leurs effets cumulés.

L'absence de vision globale, conduisant au dépôt de plusieurs dossiers séparés, ne peut, en aucun cas, avoir pour conséquence de soustraire tout ou partie de l'aménagement global au niveau de procédure qui est normalement le sien.

Pour mémoire, conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas. Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement, dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.

## I.2 Autres réglementations à respecter

D'une manière générale, l'implantation des réseaux et ouvrages doit prendre en compte les spécificités environnementales locales et, notamment :

- éviter les zones d'intérêt écologique, floristique et faunistique existantes dans les milieux terrestre comme aquatique (objectif de préservation des écosystèmes) ;
- ne pas engendrer de dégradation de la qualité des eaux superficielles et souterraines (objectif de protection des eaux), et satisfaire aux exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable ;
- ne pas perturber l'écoulement naturel des eaux et ne pas être susceptible d'aggraver le risque d'inondation, à l'aval comme à l'amont.

Comme pour tout autre dossier loi sur l'eau, quelque soit sa nature et les rubriques concernées par la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement, les autres compatibilités à vérifier concernent, notamment :

- les objectifs environnementaux fixés par la Directive Cadre Européenne (DCE),
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), si le territoire d'implantation du projet est concerné ;
- le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Rhône Méditerranée ;
- les Plans de Prévention des Risques (PPR), et en particulier les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) ;
- les arrêtés de protection des captages d'eau destinés à la consommation humaine,
- les règlements des parcs nationaux, réserves naturelles, zones de protection de biotopes, ainsi que de tout zonage instituant une protection réglementaire des milieux naturels ;
- les documents d'objectifs des sites Natura 2000 ;
- les Schémas de Cohérence Territoriale (ScoT) ;
- les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou intercommunaux (PLU ou PLUI) ;
- les zonages relatifs aux eaux pluviales établis conformément à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Les dossiers ne justifiant pas de la compatibilité du projet avec ces documents sont déclarés incomplets.

L'incompatibilité avec l'un de ces documents est un motif de rejet de la demande (refus d'autorisation ou opposition à déclaration).

### I.3 Pièces obligatoires à fournir

Les pièces suivantes doivent obligatoirement être fournies dans le dossier de déclaration ou de demande d'autorisation relevant de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement :

- la fiche synthétique dont le modèle est téléchargeable sur le site internet des services de l'État [www.var.gouv.fr](http://www.var.gouv.fr) (rubrique mission inter-services de l'eau et de la nature) ;
- les accords des gestionnaires :
  - du réseau d'adduction en eau potable (si le projet induit une future consommation d'eau potable) ;
  - du réseau de collecte des eaux usées (si le projet induit la production d'eaux usées), ou du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) (en cas de rejet autonome par infiltration) ;
  - du réseau d'eaux pluviales (si le projet rejette ses eaux pluviales via un exutoire artificiel, fossé ou réseau, public ou privé) ;
- l'évaluation des incidences sur sites Natura 2000 : dans tous les cas, le dossier comprendra, au moins, le formulaire simplifié d'évaluation des incidences. Pour les projets étant susceptibles d'avoir des incidences notables sur des espèces ou habitats naturels d'une zone Natura 2000, que le projet soit situé à l'intérieur ou à l'extérieur de cette zone, le dossier comportera une évaluation plus détaillée des incidences, dont le degré de précision sera adapté aux impacts du projet.

Le dossier doit également comporter des plans, fournis à une échelle lisible, permettant une parfaite compréhension des bassins versants (internes à l'opération, amont interceptés ou non, aval / situation du point de rejet), de l'état existant, du projet, des réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales. Le contenu attendu du ou des plan(s) de gestion des eaux pluviales est détaillé au III.3.1 du présent document.

## II. Réseau interne de collecte des eaux pluviales

Le niveau de performances à atteindre pour le réseau de collecte des eaux pluviales interne au projet correspond, au minimum, à la norme NF EN 752.2 relative aux réseaux d'évacuation et d'assainissement à l'extérieur des bâtiments (performance à atteindre en termes de fréquence d'inondation).

Les eaux de ruissellement seront collectées par un réseau gravitaire de canalisations, de fossés et/ou de noues, permettant le transit d'un débit, sans mise en charge ou sans débordement, jusqu'aux fréquences définies dans le tableau suivant :

Lieu	Fréquence de mise en charge (= mise sous pression sans débordement en surface)	Fréquence d'inondation (= débordement en surface, ou impossibilité pour les eaux collectées de pénétrer dans le réseau)
Zones rurales	1 par an	1 tous les 10 ans
Zones résidentielles d'habitat diffus	1 tous les 2 ans	1 tous les 20 ans
Centres-villes Zones industrielles ou commerciales Zones d'habitat dense Zones avec équipements publics (enseignement, sports, santé, etc.)	1 tous les 5 ans	1 tous les 30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés Autres zones avec enjeux particuliers de sécurité	1 tous les 10 ans	1 tous les 50 ans

Si des spécifications locales plus contraignantes sont à atteindre en termes de performances, identifiées par un plan local d'urbanisme, un plan de prévention des risques ou une étude hydraulique spécifique, les fréquences de mise en charge / débordement prises en compte seront, alors, celles préconisées dans ces documents.

La section retenue pour les réseaux sera cohérente avec les sections amont et aval afin d'assurer une continuité hydraulique. Notamment, le réseau en aval ne devra pas être saturé avant le réseau en amont de l'opération.

Le réseau de collecte doit être conçu, réalisé, entretenu et exploité de manière à éviter les fuites, les entrées d'eaux parasites et les apports d'eaux usées, notamment dans les zones présentant une forte sensibilité vis-à-vis des ressources en eau souterraine et dans les zones à forte pente ou pour lesquelles la stabilité des talus de remblais ou de déblais l'exigerait.

De manière générale, les réseaux dans le sens de la plus forte pente sont à éviter. En cas de pente trop forte des terrains et, notamment, sur des sols sensibles aux phénomènes d'érosion, des aménagements complémentaires de ralentissement de la vitesse de l'eau devront être mis en œuvre.

Les eaux excédentaires, après saturation des réseaux internes de collecte et jusqu'à l'occurrence centennale, doivent être dirigées vers les ouvrages de rétention situés (sauf exception) à l'aval hydraulique des aménagements. Le respect de ce point qui pourra nécessiter ; le cas échéant, des adaptations spécifiques (orientation des pentes, guidage des eaux, avaloirs...), devra être justifié dans le dossier déposé.

Ces écoulements excédentaires de surface seront également dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes, jusqu'à des événements pluvieux exceptionnels (au moins centennal, ou plus fort événement historique connu si supérieur).

### III. Compensation quantitative des projets

Les eaux de ruissellement des projets transitent obligatoirement par des dispositifs de rétention avant rejet. Les ouvrages de rétention seront conçus selon les critères ci-après.

#### III.1 Méthodes de calcul du volume de compensation

Le volume de compensation à l'imperméabilisation est calculé par les trois méthodes suivantes, le dossier devant présenter les calculs effectués pour chacune d'elles :

- 1) ratio d'au moins 100 litres / m<sup>2</sup> imperméabilisé ;
- 2) préconisations locales prévues par un plan local d'urbanisme, un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, etc. (si elles existent) ;
- 3) calcul hydraulique pour une pluie d'occurrence centennale, avec un rejet correspondant au débit biennal avant aménagement.

Le volume retenu est la valeur maximale obtenue par ces 3 méthodes.

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet a une capacité naturelle de rétention liée à sa topographie (terrain formant une cuvette), cette capacité doit, soit être maintenue en l'état, soit restituée par le projet. Le volume de rétention est alors la somme du volume calculé en compensation de l'imperméabilisation et du volume initialement présent.

➤ Concernant la méthode du ratio :

Les mètres carrés imperméabilisés entrant dans le calcul du volume de rétention sont :

- les mètres carrés totalement imperméabilisés (ayant un coefficient de ruissellement égal à 1) ;
- Les mètres carrés « semi-perméables », c'est-à-dire qui ne sont pas des espaces verts mais qui ont un ruissellement intermédiaire entre celui d'un espace vert et d'une imperméabilisation totale (par exemple : chaussées drainantes, pavés, matériaux stabilisés, toitures végétalisées, etc.).

Ces derniers sont intégrés à la surface à compenser au moins pour leur part de ruissellement (exemple : un parking de 1000 m<sup>2</sup> ayant un coefficient de ruissellement centennal  $Cr_{100} = 0,75$ , sera comptabilisé comme une surface imperméabilisée de 750 m<sup>2</sup>). Toutefois, cette disposition n'est valable que si ce type d'espace est pérenne et ne risque pas à terme de recevoir un revêtement totalement imperméable, auquel cas les mètres carrés correspondants doivent être compensés comme tels.

Dans le cas des projets qui sont une extension d'imperméabilisation (la surface de projet comporte déjà une imperméabilisation à l'état existant et celle-ci n'est pas compensée), la surface devant entrer dans le calcul de compensation par la méthode du ratio est, en principe et sauf dérogation, la surface totale imperméabilisée existante + la nouvelle. Toute proposition de dérogation au principe général qui viserait à ne compenser que l'imperméabilisation nouvelle ou ne prendrait pas en compte toute l'imperméabilisation existante, devra être justifiée.

Dans le cas des projets augmentant le rejet pluvial, mais non imperméabilisants évoqués en partie I.1, le volume de compensation est à déterminer uniquement par calcul hydraulique.

➤ Concernant les préconisations locales :

Le dossier doit les présenter clairement, en joignant l'extrait du règlement d'urbanisme et/ou de tout autre document les prescrivant ainsi que, le cas échéant, l'avis du service de la collectivité chargée de les mettre en œuvre ou le compte-rendu des échanges ayant eu lieu.

➤ Concernant le calcul hydraulique :

Les précisions nécessaires sur la méthode de calcul à employer, la fixation des hypothèses et les paramètres de calcul, sont apportées ci-après.

## III.2 Précisions pour les calculs : fixation des paramètres et méthode

### III.2.1 Surfaces

*(Nota : Les prescriptions concernant la fixation de surfaces imperméabilisées sont applicables à la fois pour la méthode du ratio et pour la méthode du calcul hydraulique)*

La surface entrant dans le calcul de compensation est la surface de projet à laquelle s'additionne, le cas échéant, la surface du bassin versant intercepté n'ayant pas été drainé en amont, dont le ruissellement se mêle aux eaux pluviales produites sur la surface de projet (voir explications sur le bassin versant intercepté en partie I).

Le dossier doit présenter clairement la décomposition de cette surface selon son usage (toitures, voiries, parkings, espaces piétonniers, terrasses, espaces verts ou naturels, tous autres types d'aménagements, y compris le bassin de rétention lui-même) et, pour un même usage, selon les types de revêtements ou de traitements des sols conduisant à fixer des coefficients de ruissellement différents. Les différents types de surfaces seront représentés sur un plan spécifique.

Dans le cas de projets immobiliers qui ne seraient pas encore entièrement finalisés à la date de dépôt du dossier loi sur l'eau (opérations d'ensemble à l'échelle d'un quartier qui seront ultérieurement déclinées en plusieurs projets, zones d'habitat ou d'activités non encore commercialisées et dont les projets de construction sur chaque parcelle ne sont pas arrêtés, etc.), la surface imperméabilisée prise en compte pour la compensation sera l'imperméabilisation maximale permise par le document d'urbanisme applicable (plan local d'urbanisme, règlement de la zone d'aménagement concerté etc.).

Dans le cas de lotissements de maisons individuelles, la surface imperméabilisée, par lot, sera la valeur la plus élevée entre une surface forfaitaire de 200 m<sup>2</sup> et :

- si l'implantation des villas n'est pas encore connue, l'imperméabilisation maximale permise par le document d'urbanisme ;
- si la géométrie du projet est définie, une estimation réelle en fonction de la configuration du terrain et de la taille des parcelles (l'imperméabilisation constatée étant en général supérieure à 200 m<sup>2</sup> par lot sur les grandes parcelles).

Dans le cas de programmes d'habitat groupé (logements jumelés sur des parcelles de moins de 200 m<sup>2</sup>), les parcelles individuelles seront considérées comme imperméabilisées à hauteur d'une surface forfaitaire de 120 m<sup>2</sup> (ou de la valeur réelle si celle-ci est supérieure).

### III.2.2 Pluies

#### III.2.2.1 Données pluviométriques exploitées

Le dossier précisera la station Météo France prise en référence, la période d'observations statistiques, les coefficients de Montana utilisés et les durées de pluies pour lesquelles ils sont valides.

Il présentera les intensités et/ou hauteurs de pluies correspondantes pour les couples [durée de la pluie ; durée de retour] caractéristiques pour le calcul du projet.

Il convient de se référer à une station Météo France proche du projet, permettant des relevés au pas de temps de 6 minutes sur au moins 30 ans. Si un projet est situé entre plusieurs stations ou dans des conditions topographiques différentes de la station la plus proche, les valeurs issues de plusieurs stations pourront utilement être comparées.

Lorsque des référentiels hydrauliques locaux ont été établis (par exemple par des collectivités ou des organismes gestionnaires de milieux, dans le cadre des plans d'actions et de prévention des inondations, des schémas directeurs de gestion des eaux pluviales, etc.) et qu'ils conduisent à majorer des valeurs issues des stations Météo France, les hypothèses les plus contraignantes seront utilisées.

#### III.2.2.2 Construction d'une « pluie de projet »

La « pluie de projet » utilisée pour le calcul de rétention sera une pluie d'occurrence centennale et d'une durée totale d'au moins 4h00, dont le hyétogramme sera de type, soit :

- pluie de Keifer (pluie dont les hauteurs à tous les pas de temps intermédiaires sont celles de l'occurrence de dimensionnement – à utiliser dans l'idéal pour tout projet, et obligatoirement pour les projets mettant en jeu un volume de compensation de plus de 2000 m<sup>3</sup>) ;
- pluie double triangle, avec une période intense à choisir d'une durée supérieure au temps de concentration, mais restant en cohérence avec celui-ci.

### III.2.3 Temps de concentration

Les incertitudes des différentes formules de calcul du temps de concentration doivent inciter le pétitionnaire et/ou son bureau d'études à en utiliser plusieurs, en étant attentif à leur domaine de validité et à les coupler à des observations de terrain. Les paramètres choisis (pentes, longueurs des tronçons hydrauliques, surfaces) seront indiqués.

Les différents calculs effectués, parmi lesquels doit figurer la formule des vitesses, seront présentés dans le dossier. Si une moyenne est effectuée, les valeurs aberrantes seront écartées. Le temps de concentration finalement retenu sera justifié.

En cas d'obtention, par le calcul, d'un temps de concentration inférieur à 6 minutes (c'est-à-dire inférieur au pas de temps des relevés pluviométriques de Météo France), les débits de pointe seront calculés pour un temps de 6 minutes.

#### III.2.4 Coefficients de ruissellement

Tous les Coefficients de ruissellement (Cr) utilisés dans les calculs de débits doivent être clairement présentés dans un tableau faisant apparaître :

- les coefficients unitaires retenus par types de surfaces / pentes et par occurrence de pluie, de la pluie biennale à la pluie centennale ou exceptionnelle ;
- les coefficients moyens pondérés, pour l'occupation actuelle du sol et pour l'état final après aménagement.

Il est rappelé que les coefficients de ruissellement dépendent de plusieurs paramètres, parmi lesquels la nature du sol plus ou moins perméable, la nature du couvert végétal, la pente, l'intensité de pluie et la saturation initiale. Il est à noter que les coefficients de ruissellement des surfaces non imperméabilisées progressent en général fortement avec l'intensité de pluie, traduisant la saturation rapide et l'incapacité à infiltrer en cas de phénomène extrême. Les coefficients choisis seront donc, en toute hypothèse, différents en fonction de l'occurrence de pluie.

Le tableau de la page suivante peut aider à définir des coefficients de ruissellement.

Il est toutefois précisé que ce tableau ne donne que des valeurs indicatives et non des valeurs à respecter impérativement. Exemples : un « sol végétalisé à tendance perméable », peut recouvrir différents types de végétation, naturelle (prairie, garrigue...) ou anthropique (différents types de cultures) et différents degrés de perméabilité. De même une « pente supérieure à 7 % » n'aura pas le même ruissellement si elle reste proche de cette valeur ou si elle est de 30 %.

De fait, il appartient au pétitionnaire et/ou à son bureau d'études de déterminer des paramètres de ruissellement adaptés au site, en fonction de ses relevés de terrain, et de les justifier dans le dossier loi sur l'eau.

Tableau de valeurs-guides pour le choix des coefficients de ruissellement

Occupation du sol	Pente	Coefficient de ruissellement Cr pour une pluie :		
		fréquente (1 - 2 ans)	moyenne (10 ans)	rare (100 ans ou sup.)
<b>Coefficients unitaires :</b>				
Toitures		0,95	1,00	1,00
Sol revêtu en béton ou enrobé bitumineux		0,90	0,95	1,00
Sol stabilisé (grave compactée) ou avec revêtement drainant		0,50	0,65	0,80
Sol végétalisé à tendance imperméable	< 2 %	0,15	0,25	0,35
	2 à 7 %	0,20	0,30	0,45
	> 7 %	0,30	0,45	0,60
Sol végétalisé à tendance perméable	< 2 %	0,08	0,15	0,25
	2 à 7 %	0,12	0,20	0,30
	> 7 %	0,20	0,30	0,40
Forêt	< 2 %	0,05	0,10	0,20
	2 à 7 %	0,08	0,15	0,25
	> 7 %	0,15	0,25	0,35
<b>Coefficients intégrés :</b>				
Habitat diffus		0,20 - 0,35	0,30 - 0,45	0,40 - 0,55
Habitat moyennement dense		0,35 - 0,50	0,45 - 0,60	0,55 - 0,75
Habitat dense, collectifs		0,50 - 0,75	0,60 - 0,80	0,75 - 0,90
Centre-ville		0,70 - 0,85	0,75 - 0,90	0,85 - 0,95
Zones commerciales ou industrielles		0,60 - 0,80	0,70 - 0,85	0,80 - 0,95

### III.2.5 Débits de pointe

Les débits de pointe seront calculés, avant et après aménagement, au niveau du ou des points de rejet(s) prévu(s) pour l'évacuation des eaux pluviales, pour différentes occurrences de pluies allant jusqu'à la centennale.

Sauf en cas de très grand bassin versant intercepté, dépassant les limites de validité de cette méthode, le calcul des débits de pointes sera effectué par la formule rationnelle.

En complément, un débit de pointe  $Q_{\text{except.}}$  de période de retour supérieure à 100 ans, devra être déterminé par une méthode spécifique lorsqu'on est en présence d'une situation à risque particulier : grand bassin versant intercepté (supérieur à 1 km<sup>2</sup>) et surverse des ouvrages de rétention s'effectuant en amont d'habitations proches ou d'une zone à enjeux.

Un tableau récapitulatif des débits de pointe sera présenté, faisant apparaître les débits prévus avant et après aménagement, avec et sans mesures compensatoires.

### III.2.6 Débit rejeté

Le débit que le pétitionnaire est autorisé à rejeter à l'aval de son opération sera égal à l'une des valeurs suivantes :

- le débit biennal avant aménagement, en cas d'exutoire identifié (cours d'eau, fossé, thalweg...) et sans contrainte particulière (exutoire non saturé avant la prise en compte du rejet de l'opération, cote de rejet au-dessus du niveau d'eau dans l'exutoire) ;
- un débit réduit adapté aux contraintes particulières, et limité au débit capable résiduel de l'exutoire, en cas d'exutoire déjà saturé avant la réalisation de l'opération. En situation très contrainte, comme par exemple un rejet immergé dans un exutoire en charge, le débit de fuite pourra être nul pendant la durée de la pluie de projet (stockage intégral du volume ruisselé) ;
- 15 l/s/hectare de surface aménagée, en cas d'absence d'exutoire clairement identifié ;
- le rejet autorisé prescrit par le gestionnaire du réseau, s'il est plus contraignant.

La détermination du débit de fuite obéit aux prescriptions suivantes :

- Le débit biennal, avant aménagement, peut être le débit de pointe calculé par la méthode rationnelle et selon les indications qui précèdent concernant la fixation des paramètres. Toutefois, pour les bassins versants ayant un temps de concentration très court (inférieur à 15 minutes), le débit de fuite sera limité au débit avant aménagement généré par une pluie biennale d'au moins 15 minutes.
- Il est nécessaire de clarifier la notion de « avant aménagement » dans le cas des projets pour lesquels l'état actuel n'est pas l'état naturel (extension d'imperméabilisation, démolition-reconstruction...):
  - le principe général doit être de considérer l'état naturel initial avant tout aménagement, et non l'état actuel déjà partiellement aménagé. Le débit à rejeter est alors déterminé avec les coefficients de ruissellement de l'état naturel et la réalisation du projet permet donc d'intégrer également la compensation des aménagements déjà existants ;
  - en dérogation à ce principe général, la compensation pourra être limitée, aux seuls aménagements nouveaux ou à un calcul intermédiaire (prise en compte d'une partie de l'existant seulement), dans les cas suivants :
    - impossibilité technique ou foncière de compenser la totalité des aménagements existants et nouveaux ;
    - coût de la compensation totale manifestement disproportionné par rapport au projet (notamment pour le cas d'une extension limitée représentant une faible part de l'imperméabilisation initiale).

Toute demande de dérogation devra être motivée dans le dossier.

- La suffisance de l'exutoire et le positionnement du rejet par rapport à celui-ci seront analysés par le pétitionnaire et/ou son bureau d'études. L'absence de contrainte particulière limitante pour le débit de fuite sera justifiée. Il en va de même pour la détermination du débit acceptable par l'aval, si la situation est contrainte, l'aménagement ne devant entraîner aucune aggravation des débordements à l'aval.
- Si plusieurs bassins de rétention sont prévus pour un même bassin versant, le débit de fuite sera réparti entre eux au prorata de leur volume.

### III.2.7 Volumes de rétention

Les volumes de rétention seront calculés par transformation pluie/débit selon la méthode dite du « réservoir linéaire ».

Deux hydrogrammes seront générés pour chaque bassin versant du projet aboutissant à un point de rejet d'eaux pluviales :

1) l'hydrogramme en entrée de rétention / sortie de bassin versant :

Il correspond au hyétogramme de la pluie de projet centennale définie plus haut.

L'équation utilisée pour générer l'hydrogramme en sortie de bassin versant est la suivante :

$$Qs(t) = e^{-\frac{dt}{K}} \times Qs(t-1) + (1 - e^{-\frac{dt}{K}}) \times Qe(t)$$

avec : dt = le pas de temps de calcul  
 Qs(t) = le débit en sortie de bassin versant à l'instant t  
 Qe(t) = le débit généré par la pluie de projet sur la surface du bassin versant  
 K = le coefficient « lag time » correspondant à l'écart entre les centres de gravité du hyétogramme et de l'hydrogramme, calculé par la méthode de Desbordes.

2) l'hydrogramme en sortie de rétention :

L'hydrogramme de fuite du bassin de rétention sera calculé sur le principe du réservoir linéaire avec une loi de vidange correspondant à un orifice dimensionné à partir du débit de fuite autorisé.

Il est rappelé que la fuite ne peut être choisie comme étant constante au débit nominal, sauf dans le cas d'un dispositif spécifique permettant un débit constant, dispositif qui devra être décrit dans le dossier. Si l'ouvrage de fuite de la rétention est un orifice simple, l'emploi de la loi de vidange est obligatoire.

Le volume de rétention sera obtenu par soustraction du second hydrogramme au premier.

### III.2.8 Débit de surverse

Les bassins de rétentions seront dotés de dispositifs de surverse préservant la sécurité des personnes à l'aval en cas d'évènement exceptionnel dépassant la pluie centennale de dimensionnement des rétentions.

Le dispositif de surverse du bassin de rétention sera dimensionné pour permettre le transit d'un débit de pointe cinq-centennal, sans surverse en crête du bassin.

En l'absence de données spécifiques permettant de fixer un tel débit de pointe, le débit cinq-centennal pourra être estimé par la formule :  $Q_{500} = 1,8 \times Q_{100}$

### III.2.9 Durée de vidange des bassins

La durée de vidange des bassins, dépendant de leur débit de fuite et de leur volume calculés comme il est prévu ci-dessus, sera vérifiée et indiquée dans le dossier.

Afin que le système de rétention reste opérationnel lors d'évènements pluvieux successifs, mais également pour des raisons de salubrité en ce qui concerne les bassins aériens, la durée de vidange des bassins ne doit en principe pas excéder 24 heures à compter de la fin de la pluie de projet.

### III.3 Prescriptions pour les ouvrages de rétention

#### III.3.1 Présentation des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les caractéristiques géométriques et techniques des ouvrages seront décrites dans le dossier loi sur l'eau de manière à ne laisser subsister aucune ambiguïté sur la bonne mise en œuvre et le bon fonctionnement du système de rétention qui a été dimensionné.

Le dossier comportera également un ou plusieurs plan(s) concernant la gestion des eaux pluviales (plan de masse des réseaux et ouvrages de rétention, profil hydraulique si plusieurs ouvrages en série, coupes, plans de détails...), à une échelle lisible, assurant une parfaite compréhension du fonctionnement des réseaux et ouvrages proposés.

Le ou les plan(s) doivent notamment faire apparaître :

- l'altimétrie du terrain naturel et du projet ;
- l'implantation et la géométrie des bassins de rétention : indication des longueurs, largeur, profondeur, surfaces, volumes, formes et pentes de fond, etc. ;
- des coupes visualisant les techniques constructives des bassins, qu'ils soient à l'air libre ou enterrés ;
- les cotes de fils d'eau à tous les points caractéristiques des réseaux, regards, entrée et sortie des bassins, point de rejet, milieu récepteur, etc. ;
- les dimensions et les pentes des réseaux de collecte et d'évacuation ;
- le sens d'écoulement des ruissellements de surface (jusqu'au réseau de collecte, ou en cas de dépassement des capacités) ;
- les dispositifs de fuite des bassins (indication des débits et des caractéristiques techniques) ;
- les surverses des bassins (dimensions, débits, dispositions constructives, protections prévues contre l'érosion, etc.) ;
- les équipements de traitement qualitatif (dimensions ou caractéristiques des décantes, dégrillages, séparateurs d'hydrocarbures, volumes morts ou bassins de gestion des pollutions accidentelles, etc.) ;
- les équipements prévus pour la visite et l'entretien des ouvrages : pistes d'accès, trappes de visite, regards, etc.

#### III.3.2 Types de rétentions autorisés

Tout type de rétention répondant aux exigences de dimensionnement fixées ci-dessus est autorisé, sous réserve que l'ouvrage puisse être visité et entretenu afin de garantir un maintien de sa capacité de stockage et un bon fonctionnement pérennes.

Il pourra s'agir :

- d'ouvrages à l'air libre (bassins, noues) ;
- d'ouvrages enterrés, sous voirie ou sous bâtiments (bassins en béton coulés en place, réservoirs préfabriqués, bassins en éléments alvéolaires, etc.), sous réserve qu'ils soient parfaitement visitables et curables, ce que le dossier loi sur l'eau doit justifier.

Les bassins de rétention aériens devront être adaptés au mieux à la topographie du projet, et leur intégration paysagère sera recherchée. Des bassins non étanchés, végétalisés, avec des pentes douces, pouvant avoir un usage mixte, seront privilégiés dans la mesure du possible.

Des possibilités de rétentions alternatives telles que, par exemple, des toitures végétalisées, des stockages à base de matériaux poreux (chaussées-réservoir, bétons drainants, etc.), peuvent être autorisées sous réserve que leurs caractéristiques et leurs conditions d'entretien soient définies dès le stade du dossier loi sur l'eau, démontrant la capacité de stockage effective et le maintien de cette capacité à long terme.

Si les ouvrages projetés sont susceptibles d'être impactés par la nappe phréatique, qu'il s'agisse d'ouvrages enterrés ou d'ouvrages aériens réalisés en déblais, le niveau de la nappe devra être clairement identifié, par un suivi piézométrique, sur une période et des profondeurs significatives. Les dispositions techniques particulières assurant la faisabilité et le bon fonctionnement de l'ouvrage de rétention devront alors être décrites dans le dossier.

### III.3.3 Localisation à l'aval hydraulique du projet (principe et dérogations)

En règle générale, les ouvrages de compensation seront prévus à l'aval hydraulique de l'opération.

#### III.3.3.1 Cas où l'implantation à l'aval est matériellement impossible

Lorsqu'une implantation à l'aval hydraulique de l'opération ne peut être respectée (configuration du terrain ne permettant pas physiquement l'implantation d'un bassin à l'aval hydraulique) et que la surface de projet peut intercepter les eaux d'un bassin versant amont, l'ouvrage de rétention pourra être positionné en un autre point de la zone du projet. La compensation, s'effectuant en tout ou partie sur les eaux du bassin versant amont au lieu de s'effectuer sur les eaux ruisselées de la surface aménagée, devra avoir une efficacité au moins égale à celle d'un ouvrage classiquement implanté à l'aval hydraulique de l'opération : collecte d'un volume équivalent au volume calculé pour la pluie de projet centennale sur la surface de projet, et même débit de rejet à l'aval. L'équivalence de fonctionnement entre les deux dispositifs sera justifiée dans le dossier.

#### III.3.3.2 Cas où l'opération est située en zone inondable :

Les bassins de rétentions en zone inondable ne peuvent jouer leur rôle régulateur des rejets pluviaux s'ils sont submergés par des crues du cours d'eau récepteur. L'implantation de bassins de rétentions en zone inondable est donc en principe interdite.

Lorsqu'un projet est situé en zone inondable, la partie aval du projet est forcément la plus touchée par les crues ; et il n'est pas possible d'y implanter le bassin de rétention qu'elle devrait normalement recevoir. Une localisation du bassin en partie amont du projet, voire hors projet si celui-ci est situé en totalité en zone inondable, doit alors être recherchée. De manière tout à fait analogue au cas précédent, ce bassin de rétention régulera des eaux provenant du bassin versant amont intercepté et non les eaux produites sur la surface de projet, l'équivalence d'efficacité devant être démontrée.

Si une telle solution est impossible à mettre en œuvre hors zone inondable, la réalisation d'un bassin de rétention peut être tolérée sous certaines conditions :

- s'il est prouvé que la zone de localisation du bassin n'est inondée que par des crues rares, supérieures à la trentennale ;
- si le bassin est conçu pour ne pas être lui-même inondé par les crues (enterré, cote de remplissage réglée hors crue, etc.) ;
- le point de rejet étant forcément immergé sous la cote de crue, si son dimensionnement est majoré par la prise en compte d'une fuite nulle pendant la durée de la pluie.

En outre, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'une opération, située en lit majeur de cours d'eau, est également concernée par la rubrique 3.2.2.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement ; les éventuels constructions ou remblais en zone inondable devant aussi être compensés à ce titre.

### III.3.4 Principe de gestion collective des eaux pluviales

Pour les opérations qui seront ultérieurement subdivisées en plusieurs lots (lotissements d'habitat ou de zones d'activités, opérations d'ensemble sur un quartier...), la gestion des eaux pluviales devra, en règle générale, être prévue collectivement, à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Dans le cas des opérations ou parties d'opérations destinées à des logements individuels, la compensation à la parcelle est interdite.

La compensation à la parcelle ne sera acceptable que pour des lots supérieurs à 3000 m<sup>2</sup>, confiés à des entreprises dans le cadre d'un usage industriel ou commercial ou à des opérateurs d'habitat collectif. Dans ce cas, le pétitionnaire détaillera, dans le dossier loi sur l'eau :

- les contraintes qui seront imposées aux futurs acquéreurs ou gestionnaires de lots pour leurs réseaux et ouvrages de rétention internes aux lots, en termes de dimensionnement (paramètres ou ratios fixés), de conditions de rejets dans les réseaux et ouvrages communs, de dispositions constructives et d'entretien ;
- les conditions dans lesquelles le respect de ces contraintes sera rendu contractuel auprès des futurs acquéreurs ou gestionnaires, en joignant les projets de documents correspondants (extraits des modèles d'actes de vente, de règlement de zones ou de copropriété, etc.).

### III.3.5 Dispositifs de fuite

Les dispositifs de fuite auront un débit nominal au maximum égal au débit de rejet dimensionné, conformément au paragraphe III.2.6 ci-dessus, et seront obturables afin de permettre un stockage des eaux en cas de pollution accidentelle (cf paragraphe IV.3)

Les caractéristiques des dispositifs de fuite, quels qu'ils soient, seront clairement indiquées dans le dossier loi sur l'eau. Si la fuite s'effectue par un dispositif spécifique permettant un débit constant ou quasi-constant, le dispositif retenu et ses performances seront présentés dans le dossier.

Si la fuite s'effectue par un orifice simple et, afin de minimiser le risque de colmatage par les Matières En Suspension (MES) ou d'obstruction par les feuilles mortes et autres débris, le diamètre de l'orifice sera de 80 mm minimum.

Si le débit de fuite autorisé est faible et correspond à un diamètre d'orifice inférieur à 80 mm, une autre solution que l'orifice simple devra alors nécessairement être mise en œuvre.

Pour les eaux pluviales, les rejets gravitaires sont toujours à privilégier aux rejets non gravitaires. Les rejets non gravitaires ne sont autorisés qu'en dernier recours, si aucun exutoire ne peut être atteint gravitairement en aucun point de l'opération, quels que soient les calages des cotes des réseaux et bassins de rétentions. Les dispositifs de fuite non gravitaires comporteront obligatoirement plusieurs pompes dont une pompe de secours, afin de minimiser le risque de défaillance. Ils devront faire l'objet d'une maintenance suivie et de tests réguliers. Les caractéristiques techniques de tels dispositifs et leurs conditions d'entretien seront clairement précisées dans le dossier.

Le point de rejet sera aménagé de façon à ne pas faire saillie dans le lit du cours d'eau ou du fossé récepteur.

En outre, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que, si l'opération nécessite un enrochement ou un reprofilage du lit du cours d'eau au droit du rejet, celle-ci est également concernée par les rubriques 3.1.4.0 et 3.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

En cas de rejet sur le sol, en l'absence d'exutoire clairement identifié, le pétitionnaire s'assurera d'obtenir l'autorisation de rejet sur le fonds riverain inférieur.

### III.3.6 Rejet par infiltration

L'infiltration des eaux pluviales, favorable au rechargement des nappes, est encouragée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône-Méditerranée (orientation fondamentale n°8 - disposition 8.05 : limiter le ruissellement à la source).

Le pétitionnaire est incité à analyser cette solution de rejet, et à la privilégier lorsqu'elle est techniquement possible et adaptée au projet.

La faisabilité technique d'une solution d'infiltration dépend, notamment, de la perméabilité des sols et du niveau des nappes superficielles. Elle s'appuiera nécessairement sur la réalisation d'essais adaptés, devant être réalisés par un prestataire spécialisé, et dont les résultats seront présentés dans le dossier loi sur l'eau :

- essais évaluant la perméabilité des sols en condition saturée (type Porchet), réalisés de manière à être significatifs par rapport aux conditions réelles d'infiltration (nombre et position des essais adaptés à la taille du projet et à l'hétérogénéité des sols, profondeur correspondant aux cotes d'infiltration des bassins ou puits, etc.) ;
- si une nappe est proche, suivi piézométrique sur une période suffisante et représentative de conditions humides.

En cas d'enjeu lié à la qualité des eaux souterraines (localisation de l'opération en périmètre de protection d'un captage destiné à l'adduction en eau potable, ressource vulnérable ou stratégique), le projet sera soumis à l'avis de l'agence régionale de santé. Si l'agence régionale de santé demande l'avis d'un hydrogéologue agréé, celui-ci sera réalisé aux frais du pétitionnaire.

### III.3.7 Dispositions relatives à la sécurité publique

Si des ouvrages présentent un danger pour les personnes, ils seront équipés de dispositifs de sécurité conformes à la réglementation en vigueur.

Afin de prévenir tout risque d'accident, si la pente d'un bassin de rétention est forte (supérieur à 3H/2V) et/ou si l'ouvrage a une profondeur importante (supérieure à 2 mètres), des clôtures de protection et des panneaux d'information ou d'interdiction d'accès seront mis en place. En cas de pose d'une clôture autour d'un bassin, celle-ci doit s'accompagner de la mise en place d'un portail permettant l'accès aux véhicules et engins d'entretien. En zones inondables, ces clôtures et portail doivent être réalisés de manière à ne pas perturber le libre écoulement des eaux. Les ouvrages de rétention non clôturés et accessibles au public doivent être évacuables très rapidement.

Les aménagements seront pensés en prévoyant des trajets des eaux de ruissellement qui préservent la sécurité des personnes et des biens (parcours de moindre dommage) en cas d'événements pluvieux dépassant les occurrences de dimensionnement des réseaux de collecte ou d'évacuation en aval des surverses. La réflexion pourra porter sur l'orientation des eaux sur voiries (surélévation ou abaissement de certaines cotes), la transparence de clôtures, de vides sanitaires, etc.

### III.3.8 Dispositions pour les projets en bordure de cours d'eau ou fossés

En bordure des axes d'écoulements (cours d'eau, fossés, thalwegs), les règles de construction imposées par les documents d'urbanisme seront respectées (transparence hydraulique des clôtures, recul des constructions, surélévation des cotes, etc.).

En l'absence de prescriptions spécifiques imposées par un document d'urbanisme, un franc bord de 10 mètres, non constructible, sera instauré a minima par rapport aux berges d'un cours d'eau ou fossé ou à l'axe d'un thalweg, sur lequel il ne sera réalisé ni construction, ni remblai, ni clôture. Les ripisylves devront être conservées.

## IV. Traitement qualitatif

### IV.1 Objectifs de qualité des rejets

La qualité du rejet des eaux pluviales à l'aval de l'opération devra être compatible avec :

- la préservation de la qualité des cours d'eau et milieux aquatiques pour la vie des espèces ;
- la préservation des ressources en eau susceptibles d'être utilisées pour l'alimentation en eau potable.

Les objectifs de bon état des masses d'eau, fixés par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône-Méditerranée, et les valeurs définies dans les grilles du Système d'Evaluation de la Qualité de l'Eau (SEQ-Eau) pour les différentes classes d'aptitudes aux usages, serviront de références pour évaluer la qualité du rejet pluvial.

### IV.2 Traitement de la pollution chronique

La performance attendue du système de traitement de la pollution chronique sera fonction :

- de la sensibilité des milieux récepteurs (eaux superficielles et souterraines) ;
- du risque induit par le projet.

Une attention particulière sera portée au traitement qualitatif des eaux pluviales avant rejet lorsque le projet est dans l'un des cas suivants :

- création ou développement d'une zone d'activités industrielles et/ou commerciales ;
- réalisation d'infrastructures routières ;
- projet comportant un nombre de places de stationnement supérieur à 30 ;
- projet situé dans le périmètre de protection d'un captage destiné à l'alimentation en eau potable.

Le dossier loi sur l'eau doit présenter, obligatoirement, dans l'un des cas ci-dessus, une étude de la qualité des rejets, comportant :

- une estimation de la charge polluante portée par les eaux pluviales du projet, en moyenne et dans les conditions de pluies les plus pénalisantes ;
- une estimation de l'abattement par les ouvrages de rétention quantitative du projet ;
- la proposition d'ouvrages complémentaires de décantation ou de filtration des particules, si nécessaire, pour atteindre les seuils de référence.

Dans le cas d'un rejet pluvial situé dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable, cette exigence est renforcée par l'atteinte du seuil de bon état pour la production d'eau potable, et par le strict respect du règlement d'usages de l'arrêté de déclaration d'utilité publique, ou de l'avis de hydrogéologue agréé. L'arrêté de déclaration d'utilité publique ou le rapport de l'hydrogéologue devra être annexé au dossier

Pour tous projets induisant la circulation ou le stationnement de véhicules, et donc un risque de pollution par hydrocarbures, un regard siphoné sera systématiquement mis en place en sortie de la rétention.

Sauf prescription particulière, les dispositifs décanteurs et séparateurs d'hydrocarbures seront dimensionnés pour traiter les eaux de ruissellement jusqu'à des événements pluvieux d'occurrence 2 ans. Les performances et débits de traitement capables des dispositifs de traitement qualitatif proposés seront justifiées dans le dossier loi sur l'eau.

Enfin, pour tous les projets, une grille permettant de retenir les flottants et macro-déchets équipera les ouvrages.

### IV.3 Traitement des pollutions accidentelles

Une rétention fixe, étanche et obturable, d'un volume de 30 m<sup>3</sup> minimum, destinée à recueillir une pollution accidentelle par temps sec, sera mise en place lorsque :

- l'activité de la zone concernée est industrielle et/ou commerciale ;
- l'infrastructure est susceptible d'accueillir des véhicules transportant des substances polluantes.

Ce dispositif doit également permettre de confiner les éventuelles eaux d'extinction d'incendie susceptibles, elles aussi, d'être polluées. En fonction de l'exposition du projet aux risques d'incendie, un volume supérieur à 30m<sup>3</sup> pourra être nécessaire.

En cas de risque particulièrement élevé (voies à fort trafic ou transit fréquent de substances polluantes), une rétention de pollution accidentelle plus fortement dimensionnée, tenant compte de la survenue d'une pollution par temps de pluie, pourra être demandée par le service en charge de la police de l'eau. L'occurrence de pluie à prendre en compte sera estimée au cas par cas en fonction du risque.

La rétention de pollution accidentelle pourra être mise en œuvre, soit par un ouvrage autonome, soit intégrée au bassin de rétention quantitatif (volume mort). Dans ce second cas, l'efficacité de fonctionnement du système devra être justifiée dans le dossier.

Des plans et coupes des dispositifs permettant le recueil de la pollution accidentelle et son confinement, seront présentés dans le dossier loi sur l'eau.

### IV.4 Traitement de la pollution saisonnière

La pollution saisonnière est liée à l'entretien hivernal des chaussées par les produits de déverglacement et de sablage (essentiellement des fondants chimiques tels que chlorures de sodium et de calcium et saumures).

Pour les projets particulièrement concernés, tels que les infrastructures routières en zone de montagne, le dossier loi sur l'eau présentera des mesures destinées à réduire l'impact des opérations de viabilité sur l'environnement, comme :

- l'utilisation des revêtements moins sensibles aux phénomènes hivernaux ou plus faciles à traiter ;
- la priorité aux traitements mécaniques (raclage de la neige, etc.) ;
- la formation du personnel :
  - aux bonnes pratiques de salage et de raclage ;
  - à la connaissance des impacts des fondants.

## V. Surveillance et entretien des ouvrages

Les ouvrages de rétention quantitative et de traitement qualitatif des eaux pluviales doivent assurer leur rôle pendant toute la durée de vie de l'aménagement, c'est-à-dire, dans le cas général, sans limite de temps. Le bon entretien des ouvrages, permettant de garantir leurs performances au moment où elles sont nécessaires et de les maintenir à long terme, revêt donc un caractère fondamental.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les dispositions prévues pour la surveillance et l'entretien des ouvrages (acteurs concernés, organisation, actions à réaliser et fréquence, mesures correctives, etc.) doivent être particulièrement réfléchies, adaptées au contexte de l'opération et développées dans le dossier loi sur l'eau.

La conception des ouvrages sera étudiée afin que l'entretien soit facilité et que tout dysfonctionnement soit rapidement détectable.

L'ensemble du système de collecte et de traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales devra faire l'objet d'une surveillance et d'un entretien réguliers, à fréquences fixes et après chaque évènement pluvieux important. Les tâches correspondantes à réaliser et leur fréquence seront détaillées dans le dossier.

Parmi les ouvrages du système, certains sont plus particulièrement à surveiller et/ou à risque de dysfonctionnement, notamment (liste non exhaustive) :

- les pompes des rejets non gravitaires ;
- les orifices de fuite de faible diamètre ;
- les vannes et autres organes mécaniques mobiles ;
- les bassins de rétention enterrés devant être hydrocurés, en particulier ceux en structures alvéolaires ;
- les revêtements drainants ;
- les points de rejets, surverses, ou autres aménagements à risque marqué d'érosion.

Ces ouvrages sensibles doivent faire l'objet de mesures renforcées qui seront décrites dans le dossier.

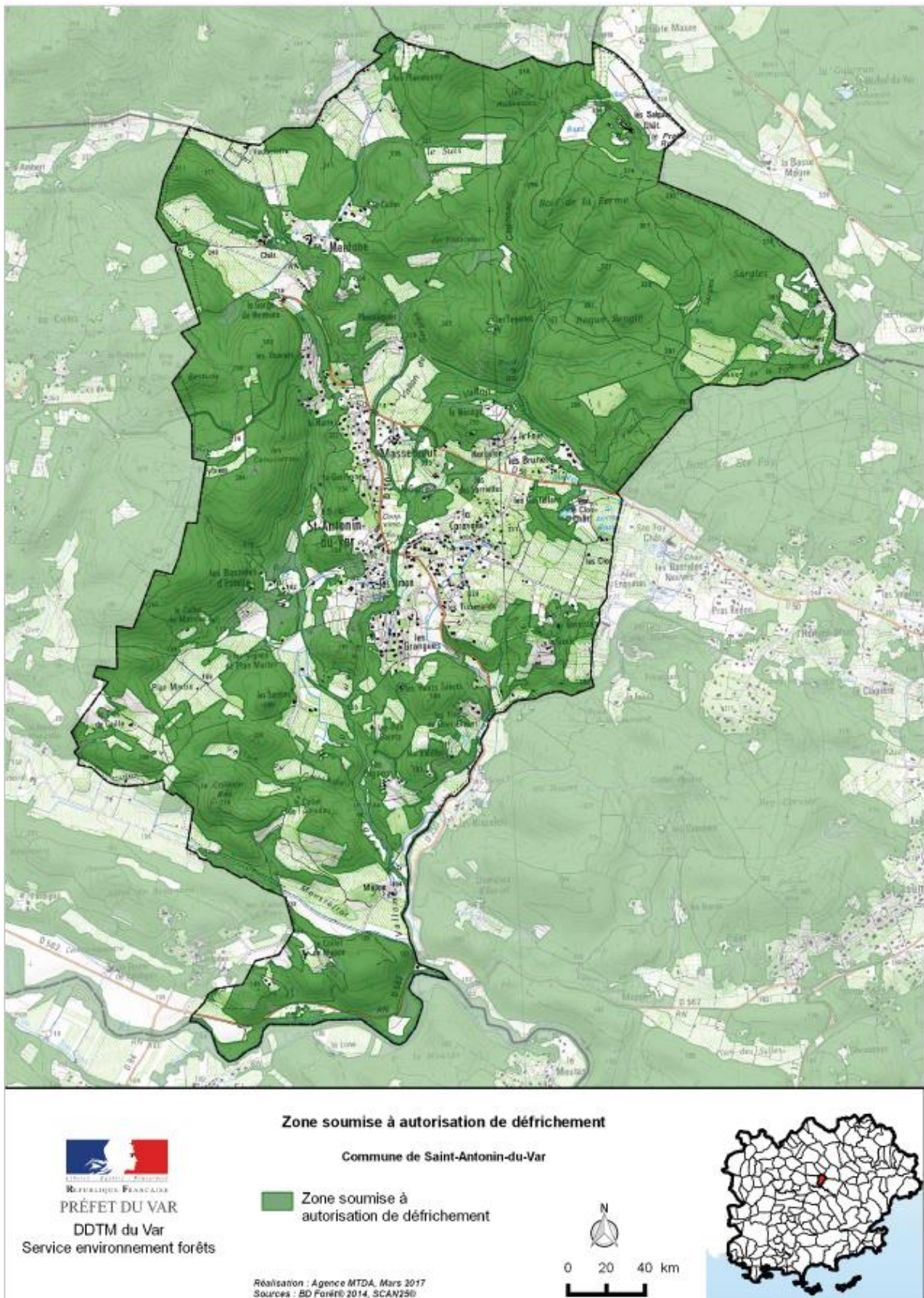
Les filières d'élimination des déchets issus de l'entretien (curage des bassins, dispositifs déboueurs-déshuileurs, fosses de décantation, etc.) seront également précisées.

Pour les projets concernés par la gestion de pollutions accidentelles, le pétitionnaire décrira l'organisation mise en place pour isoler la pollution et l'évacuer, en garantissant un temps de réaction évitant toute propagation au milieu naturel. Cette organisation comprendra l'alerte, sans délai, de la préfecture du Var (service interministériel de défense et de protection civile), du service chargé de la police de l'eau (direction départementale des territoires et de la mer) et du service départemental de l'office français de la biodiversité.

Pour les projets dont le pétitionnaire est un aménageur ayant vocation à ne pas rester gestionnaire du site à long terme (projets immobiliers réalisés par des promoteurs, lotissements, aménagement de zones d'activités, etc.), le dossier loi sur l'eau comprendra une estimation du coût annuel de l'entretien et précisera comment la responsabilité d'entretien sera transférée aux futurs copropriétaires, acquéreurs ou gestionnaires de lots. Le cas échéant, l'extrait du projet de règlement de copropriété ou tout autre document contractuel, exposant les obligations et modalités de gestion des ouvrages pluviaux, sera annexé au dossier loi sur l'eau.

En cas de transfert de la gestion des ouvrages, un porter à connaissance du préfet sera déposé dans les conditions prévues aux articles R. 181-46 et R. 214-40 du code de l'environnement.

## Annexe n° 8 : Carte des zones susceptibles d'être soumises à autorisation de défrichement



## Annexe n° 9 : Arrêté préfectoral RDDECI



PREFECTURE DU VAR  
Cabinet du préfet  
Service Interministériel de Défense  
et de Protection Civile (SIDPC)

### ARRETE PREFECTORAL n° 2017/01-004 du 8 février 2017 PORTANT APPROBATION DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE DU VAR

#### **Le Préfet du Var,**

Officier de la Légion d'honneur  
Chevalier de l'Ordre national du mérite

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L 2213-32, L 2225-1 à L 2225-4, L 5211-9-2-I, R 2225-1 à R 2225-10 ;

Vu le code de la sécurité intérieure, et notamment le livre VII dans ses parties législative et réglementaire ;

Vu le code de l'urbanisme, article R.111-2 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son livre 1<sup>er</sup>. titre II, chapitres I à III, dans ses parties législative et réglementaire ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.211-1, L.214-1 et suivants et L.214-8 ;

Vu le décret n° 2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie ;

Vu l'arrêté du 1<sup>er</sup> février 1978 modifié approuvant le règlement d'instruction de manœuvre des sapeurs-pompiers communaux ;

Vu l'arrêté du 25 juin 1980 modifié portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements publics ;

Vu l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 6 novembre 2007 portant approbation du schéma départemental d'analyse et de couverture des risques du Var ;

Vu l'arrêté n° INTE 1522200A du 15 décembre 2015 fixant le référentiel national de défense extérieure contre l'incendie et abrogeant la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951, la circulaire du 20 février 1957 relative à la protection contre l'incendie dans les communes rurales et la circulaire du 9 août 1967 relative au réseau d'eau potable, protection contre l'incendie dans les communes rurales ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 7 janvier 2015 portant approbation du règlement opérationnel du service départemental d'incendie et de secours du Var ;

Vu la délibération du conseil d'administration du service départemental d'incendie et de secours du Var n° 16-99 en date du 20 décembre 2016 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie ;

Sur proposition du sous-préfet, directeur de cabinet du préfet du Var et de Madame la présidente du conseil d'administration du Service Départemental d'incendie et de Secours du Var,

### ARRETE

**Article 1 :** Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent arrêté est approuvé. *Il est consultable au SIDA en préfecture du VAR.*

**Article 2 :** Le présent arrêté prend effet à compter de sa date de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

**Article 3 :** Le présent arrêté peut faire, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du préfet du Var ;
- d'un recours hiérarchique auprès du ministre de l'intérieur ;
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Toulon (5 rue Racine – BP 40510 83 041 TOULON CEDEX 9).

**Article 4 :** La secrétaire générale de la préfecture du Var, le sous-préfet, directeur de cabinet du préfet du Var, les sous-préfets de Draguignan et de Brignoles, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur du service départemental d'incendie et de secours du Var, les maires du département du Var, les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

TOULON, le 09 11 2017

Le Préfet,

  
Jean-Luc VIDELAINE

## Annexe n° 10 : Arrêté préfectoral OLD

Direction  
départementale  
des territoires  
et de la mer  
du Var

Service Environnement et Forêts



Toulon, le 30 MARS 2015

### ARRETE PREFECTORAL

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

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

VU le Code Forestier, et notamment ses articles L.131-6, L.131-10, L.131-12 à L.131-16, L.133-1, L.134-5 à L.134-18, L.135-1, L.135-2 et R.131-14 à R.131-16, R.134-4 à R.134-6,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Environnement,

VU le Code Pénal,

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

VU l'ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012 – art. (V),

VU le décret n° 2012-836 du 29 juin 2012 – art. (V),

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

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

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

VU le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies approuvé par Arrêté Préfectoral du 29 décembre 2008,

VU l'avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de la séance du 17 février 2015,

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

**CONSIDERANT** que les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues du département du Var sont particulièrement exposés au risque d'incendie de forêt ; qu'il convient, en conséquence, d'édicter toutes mesures de nature à assurer la prévention des incendies de forêts, à faciliter les opérations de lutte et à limiter les conséquences des incendies ; qu'en particulier il convient de définir des obligations légales de débroussaillage pour assurer la protection des personnes et des biens et limiter les risques d'éclosion et la propagation des incendies,

**CONSIDERANT** que le débroussaillage obligatoire contribue à la protection contre le risque d'incendie de forêt des personnes, des biens et des espaces naturels et forestiers du département, notamment les habitats d'intérêt communautaire, les espaces naturels sensibles et les éléments de la trame verte et bleue,

**SUR proposition de M. le Directeur départemental des territoires et de la mer du Var,**

**ARRETE :**

**Article 1 : Champ d'application**

Le présent arrêté s'applique à toutes les communes du Var, dans les zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues<sup>1</sup>,
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent<sup>2</sup>.

Au sein de ces zones, les obligations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont applicables dans les cas suivants :

- a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 2m de part et d'autre de la voie.
- b) Terrains, bâtis ou non bâtis, situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
- c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1, L.322-2 et L.442-1 du Code de l'urbanisme et les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et à l'article L.444-1 de ce même Code (notamment les ZAC, lotissements, associations foncières urbaines, terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisir, habitations légères de loisir et autres réalisations de même nature).
- d) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L.562-1 à L.562-7 du Code de l'environnement.
- e) Le long des infrastructures linéaires lorsqu'elles traversent les zones en question, conformément à l'article 5.

---

1 La définition des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues au sens du présent arrêté est donnée par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 relatif à l'application du titre II du livre III du Code forestier.

2 Une cartographie indicative des zones situées à plus de 200m des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues dans le département du Var est disponible sur [www.sigvar.fr](http://www.sigvar.fr)

Les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en a), et du propriétaire des terrains concernés et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en b) et c). Les travaux mentionnés en d) sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers ou installations de toute nature pour la protection desquels les travaux de débroussaillage ont été prescrits. Les règles applicables en cas de superposition d'obligations de débroussaillage sont définies aux articles L. 131-13 et 134-14 du Code forestier.

## **Article 2 : Finalités du débroussaillage obligatoire**

Le débroussaillage obligatoire est un geste essentiel et efficace d'auto-protection et de prévention face au risque d'incendie de forêt. Il a pour objet de diminuer l'intensité des incendies de forêt et d'en limiter la propagation par la réduction de la biomasse combustible et la rupture de continuité horizontale et verticale du couvert végétal autour des enjeux humains et à proximité des infrastructures linéaires. La réalisation des travaux de débroussaillage autour des constructions et habitations en dur permet également, en cas d'incendie de forêt, d'assurer le confinement de leurs occupants et d'améliorer la sécurité et l'efficacité des services d'incendie et de secours lors de leur intervention. Pour être efficaces, les travaux de débroussaillage doivent être réalisés conformément aux modalités techniques fixées par le présent arrêté.

Le débroussaillage ne vise pas à l'éradication définitive de la végétation. Il doit être mené dans le respect des modalités définies à l'article 4 et de façon respectueuse vis-à-vis :

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

## **Article 3 : Définitions**

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

Arbustes : tous les végétaux ligneux de moins de 3 mètres de haut

Arbres : toutes les espèces de végétaux ligneux pouvant atteindre une hauteur supérieure à 3 mètres

Houppiers : l'ensemble des branchages et feuillages d'un arbre ou d'un arbuste

Bouquet : ensemble d'arbres ou d'arbustes dont les houppiers sont jointifs

Glacis : zone exempte de végétation ligneuse, où la strate herbacée est maintenue rase

Plate-forme : surface d'une voie de circulation comprenant la chaussée et les accotements

Toutes les distances mentionnées dans le présent arrêté sont mesurées au sol, après projection verticale s'agissant des houppiers. Le diamètre d'un bouquet d'arbres est la plus grande dimension mesurée au sol après projection de l'ensemble des houppiers jointifs.

## **Article 4 : Modalités techniques du débroussaillage**

Dans les zones mentionnées à l'article 1, sont rendus obligatoires le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé, entendus comme incluant la réalisation et l'entretien des opérations suivantes.

1. Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de tout point des constructions et de leurs toitures et installations d'au moins 3 mètres.
2. La coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades ou dominés.
3. L'éloignement des houppiers des arbres et arbustes maintenus d'au moins 3 mètres les uns des autres.
4. Par dérogation à la disposition précédente, il est possible de maintenir en nombre limité des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de 15 mètres et des bouquets d'arbustes d'un diamètre maximal de 3 mètres, à condition qu'ils soient distants de plus de 3 mètres les uns des autres et situés à plus de 20 mètres de toute construction.
5. L'élagage des arbres afin que l'extrémité des plus basses branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,5 mètres du sol.
6. La suppression des arbustes en sous-étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses maintenues en nombre limité lorsqu'elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier.
7. La coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse.
8. Le ratissage et l'élimination de tous les débris de végétaux, notamment les feuilles mortes et les aiguilles, dans un rayon de 20 mètres autour des constructions et installations et sur les toitures des bâtiments.
9. Les haies séparatives doivent être distantes d'au moins 3 mètres des constructions, des installations et de l'espace naturel, et avoir une épaisseur maximale de 2 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres.
10. Les voies d'accès aux constructions, chantiers et installations de toute nature doivent être débroussaillées sur une profondeur minimale de 2 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie. De plus, un gabarit de circulation de 4 mètres doit être aménagé en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.
11. L'élimination de tous les végétaux et débris de végétaux morts, ainsi que l'ensemble des rémanents de coupe et de débroussaillage. Cette élimination peut notamment être effectuée par broyage, compostage, apport en déchetterie ou brûlage (dans le respect des dispositions encadrant l'emploi du feu).

Le maintien en état débroussaillé doit être assuré de manière permanente.

#### **Article 5 : Débroussaillage le long des infrastructures linéaires**

a) Dispositions applicables aux infrastructures routières et voies ferrées :

- **Autoroutes, routes nationales et routes départementales** : le débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de 20 mètres de part et d'autre de la plate-forme, avec un glacis de végétation de 2 mètres.

- **Routes communales et autres voies ouvertes à la circulation publique motorisée** : le

débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de 2 mètres de part et d'autre de la plateforme (des arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).

Un gabarit de circulation de 4 mètres sera réalisé dans tous les cas en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.

Les obligations relatives au réseau autoroutier et aux routes nationales, départementales et communales pourront être modulées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voirie. Ce document, qui sera présenté par le maître d'ouvrage, devra être agréé par le Préfet, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

**- Abords des voies ferrées, dans les zones définies à l'article 1 :** le débroussaillage sera réalisé sur une largeur de 7 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsqu'il existe des terrains en nature de bois et forêts à moins de 20 mètres de la limite de l'emprise des voies ferrées, les propriétaires d'infrastructures ferroviaires ont l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé à leurs frais une bande longitudinale d'une largeur de 20 mètres à partir du bord extérieur de la voie.

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

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

En application de l'article L.134-13 du Code forestier et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le schéma global de débroussaillage du réseau des voies départementales actualisé présenté par le Conseil Général du Var, et dont les modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé.

Les voies départementales sont classées en plusieurs catégories en fonction de l'intérêt qu'elles présentent pour la lutte contre les feux de forêt, et sont débroussaillées conformément aux dispositions du guide départemental des équipements DFCI :

- les routes classées en « zone d'appui élémentaire » (ZAE) font l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale de 50 mètres ;
- les routes classées en « zone d'appui principale » (ZAP) font l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale d'au moins 100 mètres ;
- les voies départementales non listées dans l'annexe jointe sont assimilées à des ouvrages de liaison.

#### c) Dispositions dérogatoires prises en application du plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var

En application de l'article L.134-13 du Code forestier, et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var, présenté par la société ESCOTA, dont les

modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé en tant que schéma global d'aménagement de la voirie et fixe les obligations légales et modalités de débroussaillage s'appliquant le long du réseau autoroutier départemental concédé.

d) Dispositions applicables aux lignes et installations de transport d'électricité

Pour les lignes et installations électriques, les obligations de débroussaillage suivantes s'appliquent dans la traversée des zones définies à l'article 1.

- **Lignes à basse tension (BT) à fils nus** : débroussaillage de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à moyenne tension (HTA) à fils nus** : élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à basse (BT) et moyenne tension (HTA) à conducteurs isolés** : entretien courant de l'emprise et élagage pour éviter tout contact avec la végétation, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à haute tension (HTB)** : débroussaillage de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression des arbres situés à moins de 5 mètres des fils dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Installations électriques fondées au sol** : débroussaillage dans un rayon de 5 mètres.

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

Les bois de plus de 7 cm de diamètre issus de ces opérations appartiennent aux propriétaires des parcelles traversées. Lorsque ces derniers ne souhaitent pas récupérer ces bois, ils seront débités en tronçons d'une longueur maximale de 1 mètres et dispersés sur place, la mise en andains sous la ligne est interdite. Les autres rémanents de coupe seront éliminés dans le respect de la réglementation en vigueur.

**Article 6 : Porter à connaissance**

Le maire fait figurer au document d'urbanisme les terrains concernés par les obligations légales de débroussaillage énumérées à l'article 1, alinéas b, c et d, du présent arrêté.

En cas de mutation, le cédant informe le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé, ainsi que de l'existence d'éventuelles servitudes de DFCl.

A l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur.

**Article 7 : Contrôles et sanctions**

Sans préjudice des dispositions de l'article L.2212-1 du Code général des collectivités territoriales, le Maire assure le contrôle de l'exécution des obligations des articles 1 à 4 du présent arrêté. À cette fin, le Maire peut mobiliser les agents de police municipale et peut commissioner des agents

municipaux sur le fondement de l'article L.135-1 du Code forestier.

Sont habilités à rechercher et constater les infractions forestières, outre les officiers et agents de police judiciaire, les agents des services de l'État chargés des forêts et les agents en service à l'Office national des forêts, commissionnés à raison de leurs compétences en matière forestière et assermentés à cet effet, ainsi que les gardes champêtres et les agents de police municipale.

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

Pour les terrains compris dans les lotissements, ZAC, AFU et terrains de camping caravanning, l'infraction relève d'une contravention de 5ème classe, d'un montant maximal de 1500 €.

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

#### **Article 8 : Abrogation**

Les arrêtés préfectoraux du 10 novembre 2006, du 18 juin 2007 et du 20 avril 2011 relatifs au débroussaillage obligatoire sont abrogés.

#### **Article 9 : Voies de recours**

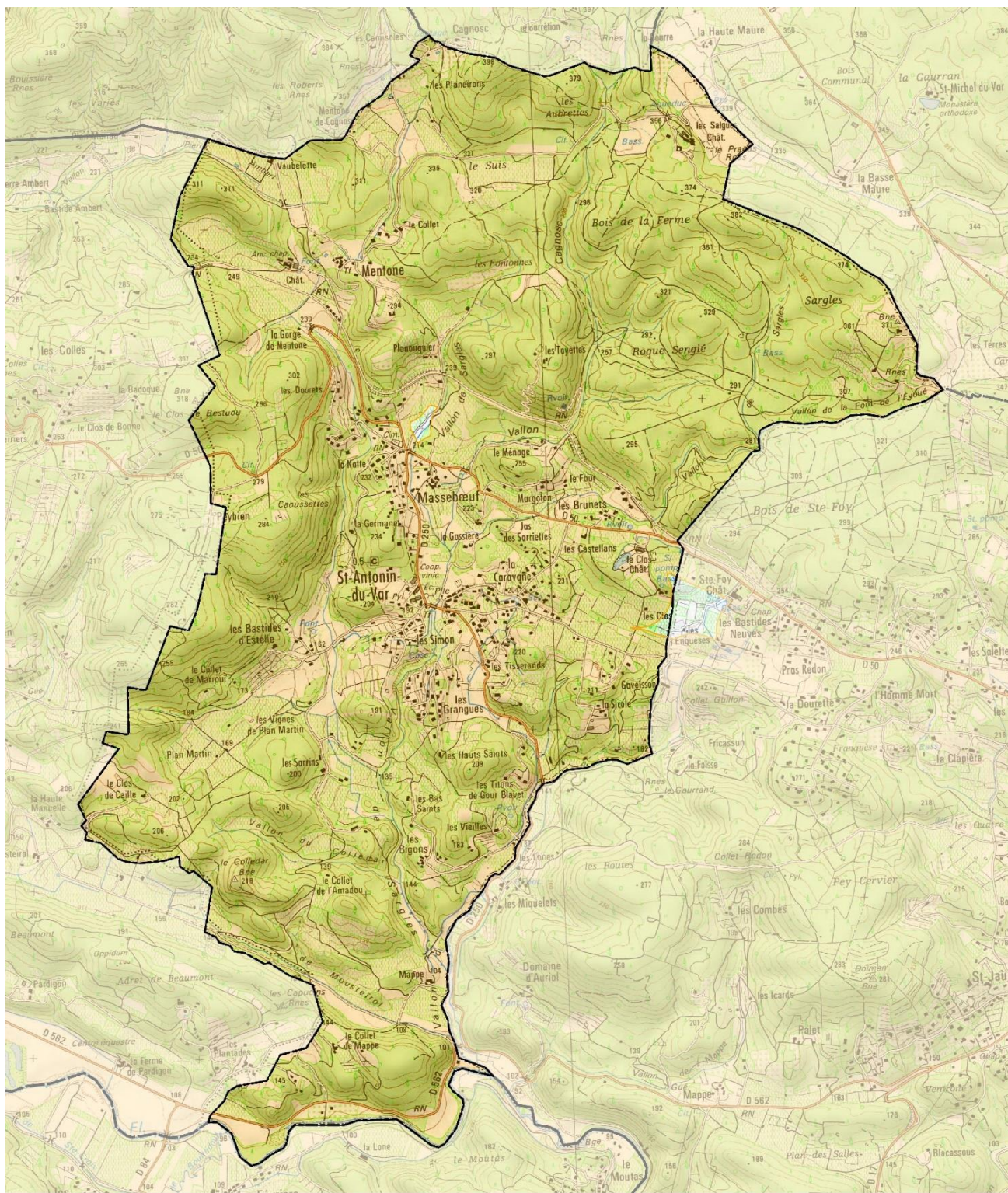
Le présent arrêté peut faire l'objet de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

#### **Article 10 : Exécution**

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



**Pierre SOUBELET**



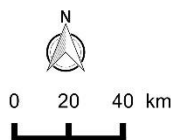
**Zone d'application de la réglementation D.F.C.I**

Commune de Saint-Antonin-du-Var

  
REPUBLIQUE FRANÇAISE  
**PRÉFET DU VAR**  
DDTM du Var  
Service environnement forêts

 Zone d'application de la réglementation D.F.C.I

Réalisation : Agence MTDA, Septembre 2015  
Sources : BD Forêt© 2014, SCAN25©



# Annexe n° 11 : Schéma des aires de retournement et recommandations du SDIS en matière d'accessibilité

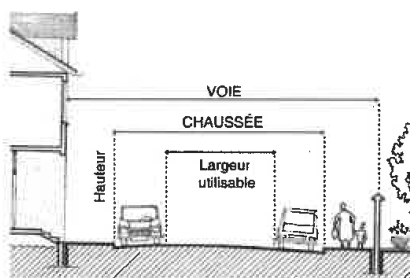
Avis Sdis – PLU 2023

Annexe 2 - Préconisations du Sdis en matière de desserte et d'accessibilité

## DEFINITIONS

Dans la suite du texte la notion de « voie » comprend les espaces aménagés ayant pour limite les constructions ou les saillies de construction les plus proches et /ou les limites de propriétés. Elle comprend notamment :

- Les trottoirs
- la chaussée, elle-même composée de la bande roulante (largeur utilisable) et d'un espace réservé au stationnement :



### Desserte :

Afin de se rendre à l'adresse postale d'un bâtiment, les services de secours doivent pouvoir emprunter un ensemble des voies ouvertes à la circulation publique desservant le terrain assiette du projet.

Les voies de circulation doivent avoir les spécifications minimales suivantes :

<b>Largeur minimum utilisable (bande de stationnement exclue)</b>	3 mètres en sens unique et 3,5 mètres pour les voies à double sens. En zone soumise à l'aléa de feu de forêt cette largeur est portée à 4 mètres.
<b>Force portante</b>	Calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres)
<b>Rayon intérieur minimum</b>	R = 11 mètres
<b>Surlargeur</b>	$S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
<b>Hauteur libre</b>	3,5 mètres
<b>Pente</b>	Inférieure à 24 % (Pour les zones d'urbanisation dense et groupée, une pente de 30,5 % pourra ponctuellement être possible après accord du Sdis)

Suivant la destination du bâtiments desservis, la largeur utilisable des voies de desserte peut être portée jusqu'à à 6 mètres (établissements industriels, OAP avec nombreuses unités d'habitations prévues, ERP importants...).

Dans les zones soumises à l'aléa feu de forêt, des rétrécissements de 1 mètre peuvent être autorisés sur les voies de desserte dans la mesure où :

- Pour les voies à sens unique ils sont d'une longueur de moins de 100 mètres par portions 1 kilomètre.
- Pour les voies à double sens ils sont d'une longueur de moins de 20 mètres par portion de 100 mètres sous réserve de covisibilité aux deux extrémités.

Pour les voies à double sens pour lesquels il existe un ou plusieurs rétrécissements d'une longueur comprise entre 20 et 50 mètres par portion de 100 mètres sans possibilité d'élargissement, une des solutions suivantes est à envisager :

- la mise en place de feux tricolores ;
- la création de surlargeurs de 2 mètres d'une longueur équivalente aux longueurs de rétrécissements. Cette surlargeur aura pour effet de porter la largeur de la voie à 5.00 mètres, bandes de stationnement exclues.

Les pistes DFCI inscrites dans PIDAF, ou un PDAF, ne peuvent être considérées comme des voies de desserte sans avis favorable du gestionnaire de l'ouvrage et du Sdis.

#### Accessibilité des bâtiments :

L'accessibilité des bâtiments est définie par l'ensemble des cheminements permettant aux moyens de secours d'accéder au risque à défendre à partir d'une voie ouverte à la circulation publique.

Les pistes DFCI inscrites dans PIDAF ou un PDAF ne peuvent être considérées comme des voies d'accès sans avis favorable du gestionnaire de l'ouvrage et du Sdis.

#### Voie engin

Voie circulaire et utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie présentant les caractéristiques de portance et de géométrie qui permettent la circulation d'un véhicule de secours. Les caractéristiques minimales d'une voie engin sont les suivantes :

<b>Largeur minimum utilisable (bande de stationnement exclue)</b>	3 mètres minimum En zone soumise à l'aléa de feu de forêt cette largeur est portée à 4 mètres.
<b>Force portante</b>	Calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres)
<b>Rayon intérieur minimum</b>	R = 11 mètres
<b>Surlargeur</b>	$S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
<b>Hauteur libre</b>	3,5 mètres
<b>Pente</b>	Inférieure à 15%

Voie engin « ERP »

Pour les ERP, la définition de la voie engin, dite « ERP » est la suivante :

<b>Largeur minimum utilisable (bande de stationnement exclue)</b>	3 à 6 mètres suivant l'établissement desservis
<b>Force portante</b>	Calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons (avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum)
<b>Résistance au poinçonnement</b>	80 N/cm <sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m <sup>2</sup>
<b>Rayon intérieur minimum</b>	R = 11 mètres
<b>Surlargeur</b>	S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
<b>Hauteur libre</b>	3,5 mètres
<b>Pente</b>	Inférieure à 15%

Voie échelle

Section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes. Les caractéristiques minimales d'une voie échelle sont les suivantes :

<b>Longueur minimale</b>	10 mètres
<b>Largeur de chaussée</b>	4 mètres minimums portée à 7 mètres pour les voies en impasses
<b>Résistance au poinçonnement</b>	100 N/cm <sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m <sup>2</sup>
<b>Pente</b>	10% maximum

Cheminement dévidoir

Cheminement présentant les caractéristiques permettant le passage d'un dévidoir incendie ou des moyens de sauvetage et secours. Les caractéristiques minimales d'un cheminement dévidoir sont les suivantes :

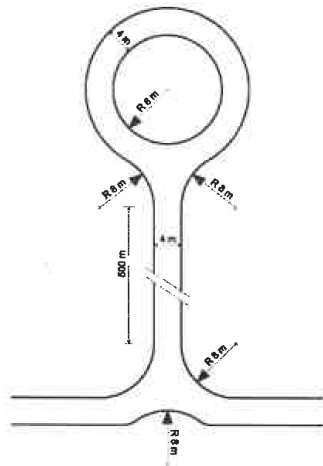
<b>Largeur libre</b>	1,8 mètres minimum
<b>longueur</b>	50 mètres maximum
<b>Force portante</b>	Sol compact et stable permettant aux sapeurs-pompiers de tirer un dévidoir de tuyaux de 200 kilogrammes
<b>Hauteur libre</b>	2,5 mètres
<b>Pente</b>	Inférieure à 10%

Aire de retournement :

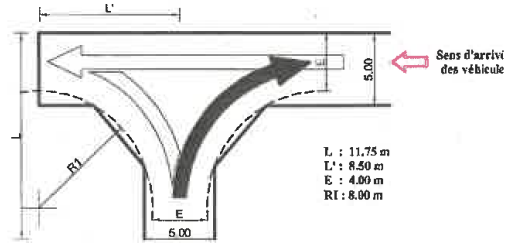
Les aires de retournement sont des emplacements spécifiquement dédiés afin de permettre aux engins de secours d'effectuer un demi-tour en moins de 3 manœuvres. Compte tenu des véhicules dont est doté le Sdis, les dimensions des aires de retournement sont différenciées suivant le type de véhicules qui est amené à y circuler.

Aire de retournement pour engins de secours

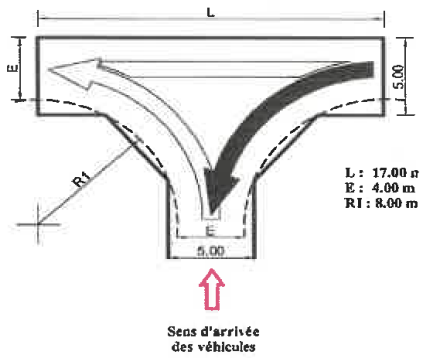
**VOIE EN IMPASSE AVEC AIRE DE RETOURNEMENT SANS MANOEUVRE EN BOUT**



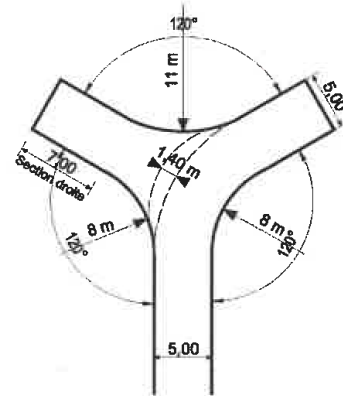
**AIRE DE RETOURNEMENT EN L POUR ENGIN DE SECOURS**



**AIRE DE RETOURNEMENT EN T POUR ENGIN DE SECOURS**



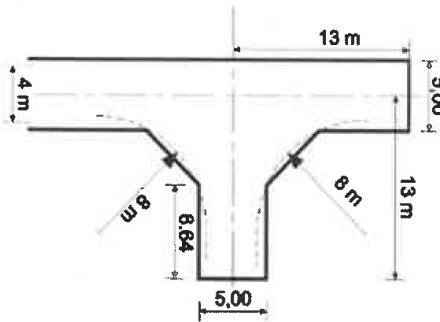
**AIRE DE RETOURNEMENT EN Y POUR ENGIN DE SECOURS**



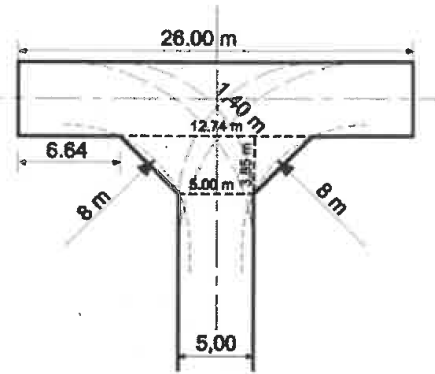
Aire de retournement pour échelle aérienne :

Pour les manœuvres des échelles aériennes les aires de retournement en L et T sont adaptées comme suit :

**AIRE DE RETOURNEMENT EN L POUR ECHELLE**



**AIRE DE RETOURNEMENT EN T POUR ECHELLE**



Aire mise en œuvre des engins :

Surface permettant le stationnement des engins de secours et la mise œuvre des équipements incendie (prise de matériels dans les coffres latéraux, passage du dévidoir roulant ...). Ces dimensions sont de minimum 4 X 8 mètres.

## PRISE EN COMPTE DES CONDITIONS DE DESSERTE

Afin d'être défendable, les parcelles siège des bâtiments existant et futurs doivent être desservis par des voies dont les spécifications sont en rapport avec l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

### Poursuite de l'urbanisation

Dans le cadre de la mise à jour des documents de planification urbaine, la poursuite de l'urbanisation, par densification ou ouverture de nouvelles zones à la construction, doit s'accompagner :

- De la mise en œuvre des élargissements de voies de dessertes en tenant compte du nombre d'unité de logement desservies :
  - o Voie à double sens :
    - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
    - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
    - ✓ 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
    - ✓ 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
  - o Voie à sens unique :
    - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise au risque feu de forêt ;
    - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
    - ✓ 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
    - ✓ 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- Du maillage des voies en supprimant au maximum les culs de sac ;
- De la réalisation d'aires de retournement, engin ou échelle suivant les bâtiments desservis en amont, en fin de tracé et tous les 500 mètres, pour les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres ;
- De la prise en compte des ouvrages de Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI) existants et prévus par le Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF) par la création d'emplacements réservés sur leurs tracés. Outre les pistes, les aires de retournement, de croisement et les points d'eau DFCI devront figurer en tant qu'emplacements réservés.
- Les voies de desserte des nouveaux quartiers devront être reliées aux pistes DFCI prévus au PIDAF. Elles devront avoir la même largeur utilisable que la piste DFCI avec laquelle elle doit faire jonction. Pour les voies existantes des emplacements réservés sont à prévoir, autant que possible, afin de les porter à une largeur utilisable égale à celle de la piste qu'elles desservent.

### Desserte des terrains sièges des nouveaux projets

L'article R 111-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'un projet « peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. [...] ».

Les règlements des zones où les constructions sont possibles doivent donc prévoir les spécifications de dessertes, sur l'ensemble de leurs parcours depuis le réseau de routes départementales jusqu'à l'adresse postale des bâtiments projetés, en adéquation avec le risque à défendre comme décrit en suivant :

#### Pour les habitations :

Suivant le nombre d'habitations desservis par la voie menant à l'adresse postale du bâtiment projeté, les conditions de desserte doivent répondre aux spécifications suivantes :

- Voie à double sens :
  - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
  - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
  - ✓ 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
  - ✓ 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- Voie à sens unique :
  - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise au risque feu de forêt ;
  - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
  - ✓ 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
  - ✓ 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

#### Pour les ERP :

- les ERP recevant un effectif de public autorisé inférieur à 20 :
  - Voie à double sens :
    - ✓ 3,5 mètres en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
    - ✓ 4 mètres en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
  - Voie à sens unique :
    - ✓ 3,5 mètres en zone non soumise au risque feu de forêt ;
    - ✓ 4 mètres en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
- les ERP avec effectif total (public et personnel) de moins de 200 personnes ;
  - Voie à double sens :
    - ✓ 5 mètres que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
  - Voie à sens unique :
    - ✓ 4 mètres de que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- les ERP avec effectif total (public et personnel) de plus de 200 personnes ;
  - Voie à double sens :
    - ✓ 6 mètres que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
  - Voie à sens unique :
    - ✓ 5 mètres de que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

## Annexe n° 12 : Arrêté préfectoral-Protection contre la dérive des produits phytosanitaires



**Direction départementale  
des territoires et de la mer**  
Service de l'économie agricole  
et du développement rural

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL du 15 MARS 2017**  
**fixant les mesures prises pour l'application**  
**de l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche maritime**

**Le Préfet du Var,**

Officier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L2215-1 ;  
VU le règlement n° 1272/2008 du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2008 relatif à la classification, à l'étiquetage et à l'emballage des substances et des mélanges, modifiant et abrogeant les directives 67/548/CEE et 1999/45/CE et modifiant le règlement (CE) n° 1907/2006 ;  
VU le code rural et de la pêche maritime, notamment les articles L253-1 et L253-7-1 et R253-1 et suivants et l'article D253-45-1;  
VU l'arrêté du 20 avril 1994 modifié relatif à la classification, l'emballage et l'étiquetage des substances dangereuses ;  
VU l'arrêté du 9 novembre 2004 modifié définissant les critères de classification et les conditions d'étiquetage et d'emballage des préparations dangereuses et transposant la directive 1999/45/CE du Parlement européen et du Conseil du 31 mai 1999 concernant le rapprochement des dispositions législatives, réglementaires et administratives relatives à la classification, à l'emballage et à l'étiquetage des préparations dangereuses ;  
VU l'arrêté du 12 septembre 2006 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime et en particulier les dispositions applicables aux zones non traitées ;  
VU l'arrêté du 27 juin 2011 relatif à l'interdiction d'utilisation de certains produits mentionnés à l'article L.253-1 du code rural et de la pêche maritime dans les lieux fréquentés par le grand public ou les personnes vulnérables et en particulier aux distances qu'il fixe ;  
VU l'arrêté du 10 mars 2016 déterminant les phrases de risque visées au premier alinéa de l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche maritime ;  
VU l'instruction technique DGAL/SDQPV/2016-80 du 27 janvier 2016 relative à l'application de mesures de précaution renforcées afin de protéger les personnes vulnérables lors de l'application de produits phytopharmaceutiques ;  
VU la consultation de la commission départementale d'orientation de l'agriculture en date du 26 septembre 2016 ;

**Considérant** les conclusions de la consultation publique conduite du 18/11/2016 au 19/12/2016 ;

**SUR** proposition de la secrétaire générale de la Préfecture du Var ;

**ARRÊTE**

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup>**

Au sens du présent arrêté, les lieux pour lesquels des mesures de protection adaptées voire des distances minimales doivent être fixées lors de traitement phytopharmaceutique sont :

- les cours de récréation et espaces habituellement fréquentés par les élèves dans l'enceinte des établissements scolaires, dans les espaces habituellement fréquentés par les enfants dans l'enceinte des crèches, des haltes-garderies et des centres de loisirs ainsi que dans les aires de jeux destinées aux enfants dans les parcs, jardins et espaces verts ouverts au public ;
- les lieux fréquentés par les personnes vulnérables dans les centres hospitaliers et hôpitaux, les établissements de santé privés, les maisons de santé, les maisons de réadaptation fonctionnelle, les établissements qui accueillent ou hébergent des personnes âgées et les établissements qui accueillent des personnes adultes handicapées ou les personnes atteintes de pathologie grave. A défaut de précision particulière, ces lieux sont définis par les bâtiments d'accueil et d'hébergement des personnes vulnérables.

#### **ARTICLE 2**

Les mesures définies dans le présent arrêté ne s'appliquent pas pour l'utilisation des produits phytopharmaceutiques à faible risque dont la liste est disponible sur le site de la Commission européenne: <http://ec.europa.eu/food/plant/pesticides/> ou dont le classement ne présente que certaines phrases de risque conformément à l'arrêté ministériel du 10 mars 2016 susvisé.

#### **ARTICLE 3**

Des mesures de protection adaptées doivent être mises en œuvre lors de l'application des produits phytopharmaceutiques à proximité des lieux définis à l'article 1<sup>er</sup>.

Ces mesures sont les suivantes :

- 1- Réaliser l'application des produits phytopharmaceutiques visés à l'article L253-1 du code rural et de la pêche maritime en dehors de la présence de personnes vulnérables, c'est-à-dire en dehors de la période de fréquentation des établissements par les dites personnes vulnérables et de l'heure qui la précède,  
ou
- 2- Utiliser des moyens matériels permettant de diminuer le risque de dérive de pulvérisation dont la liste est disponible sur le Bulletin Officiel du ministère en charge de l'agriculture à l'adresse suivante : <https://info.agriculture.gouv.fr/gedei/site/bo-agri>,  
ou
- 3- La présence d'une haie anti dérive continue, entre la parcelle traitée et les lieux définis à l'article 1<sup>er</sup>, qui est implantée sur une zone d'une largeur minimum de 5 mètres. La largeur de la dite haie peut être inférieure à 5 mètres, sa hauteur doit être supérieure à celle de la culture en place ou des équipements de pulvérisation distribuant le produit phytopharmaceutique ; la précocité de la végétation de la haie doit permettre de limiter la dérive dès les premières applications. L'homogénéité de la haie (hauteur, largeur, densité du feuillage) et l'absence de trous dans la végétation doivent être effectives.  
ou
- 4- L'utilisation de pulvérisateur à jet porté ou projeté, lorsque le jet est dirigé exclusivement en direction opposée aux limites physiques des lieux ou établissements définis à l'article 1<sup>er</sup>.

#### **ARTICLE 4**

Pour l'application de l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche maritime et en l'absence des mesures de protection adaptées définies à l'article 3, la distance minimale en deçà de laquelle il est interdit d'utiliser les produits phytopharmaceutiques, à proximité des lieux définis à l'article 1<sup>er</sup> est fixée à :

- 20 mètres pour l'arboriculture
- 20 mètres pour la viticulture

- 5 mètres pour les cultures basses (cultures maraîchères, grandes cultures,...)

Ces distances peuvent être réduites et ramenées :

- à 0 mètre en dehors de la présence de personnes vulnérables, c'est-à-dire en dehors de la période de fréquentation des établissements par les dites personnes vulnérables et de l'heure qui la précède (mesure définie à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 3),
- jusqu'à 5 mètres dans le cas de la viticulture et l'arboriculture, si les mesures de protection adaptées définies aux alinéas 2, 3 et 4 de l'article 3, utilisées seules ou combinées entre elles, sont mises en place. Pour la mesure définie de protection visée à l'alinéa 4 de l'article 3, la mesure doit être appliquée jusqu'à une distance de 20 m pour la viticulture et l'arboriculture.

Les structures confinées de type serre ou tunnel fermé ne sont pas concernées par ces dispositions.

#### **ARTICLE 5**

Des mesures de protection physiques doivent obligatoirement être mises en place par tout responsable de nouvelle construction d'un établissement visés à l'article 1<sup>er</sup>, en bordure de parcelle pouvant faire l'objet de pulvérisation de produits phytopharmaceutiques à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 du présent arrêté.

Ces mesures s'appliquent également aux constructions faisant l'objet de changement de destination ou de mutation pour constituer un établissement visé à l'article 1<sup>er</sup>. Elles s'appliquent également aux extensions de bâtiment et de construction d'annexes quand elles modifient les distances minimales requises par le présent arrêté.

Ces mesures doivent être décrites dans le permis de construire du dit établissement.

Une haie anti dérive telle que définie au point 3 de l'article 3 est considérée comme une mesure de protection physique adaptée.

#### **ARTICLE 6**

Il appartient au maire de chaque commune du département :

- de rendre publique, par affichage ou tout autre moyen, la liste des lieux définis à l'article 1<sup>er</sup> localisés sur le territoire de sa commune et concernés par l'application du présent arrêté et de l'adresser à la chambre départementale d'agriculture,
- de faire connaître par tous moyens aux exploitants agricoles et à la chambre départementale d'agriculture, les horaires et jours de présence des personnes vulnérables dans les établissements listés à l'alinéa précédent, sur la base des dates et créneaux horaires communiqués par le chef d'établissement.


#### **ARTICLE 7**

Le présent arrêté entrera en vigueur dès sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

#### **ARTICLE 8**

La Secrétaire Générale de la Préfecture du Var, les Sous-Préfets d'arrondissement, le Directeur Régional de l'Alimentation de l'Agriculture et la Forêt de la région PACA, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du département du Var, les Maires des communes du département du Var, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique et le Commandant du groupement de gendarmerie du Var sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Var.

Fait à Toulon, le 15 MARS 2017



Jean-Luc VIDELAINE