

AMPUS

COMMUNE D'AMPUS

Plan Local d'Urbanisme

3

REGLEMENT

PLU APPROUVE LE 25 JUILLET 2017

MODIFICATION N°1 PRESCRITE LE 10 AVRIL 2018

MODIFICATION N°1 APPROUVE LE

01.10.2019



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
CHAPITRE I - ZONE UA	14
CHAPITRE II - ZONE UB	23
CHAPITRE III - ZONE UC	30
CHAPITRE IV - ZONE UD.....	39
CHAPITRE V - ZONE UL	47
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	54
CHAPITRE I - ZONE AU	55
CHAPITRE II - ZONE 2AU	64
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	68
CHAPITRE I - ZONE AGRICOLE.....	69
CHAPITRE II - ZONE NATURELLE	79
LEXIQUE.....	90

Sigles et abréviations

CAUE : Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement
DECI : Défense Extérieure Contre les Incendies
DPU : Droit de Prémption Urbain
EBC : Espaces Boisés Classés
ER : Emplacement Réserve
ERP : Etablissement Recevant du Public
HLL : Habitation Légère de Loisirs
PAPI : Programme d'Actions de Prévention des Inondations
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PMR : Personnes à Mobilité Réduite
SDP : Surface de Plancher
ZEC : Zone d'expansion de crue

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Seillans.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), délimitées sur les documents graphiques.

Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les « zones U », sont désignées par un indice : lettre majuscule (ex : UC...).

Certaines « zones U » comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex : UAa...).

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les « zones AU » sont désignées par un numéro (ex : 1 AU ou 2 AU).

Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des prescriptions réglementaires particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones, par exemple des emplacements réservés, des espaces boisés classés.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 (nombre des articles à vérifier : 3 à 16?) du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 4 – LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

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

ARTICLE 5 – APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

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

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.

L'application des règles doit donc être comprise au cas par cas, construction par construction.

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- R.111-15 : respect des préoccupations de l'environnement,
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- les dispositions des articles L. 121-1, L.111-1-4, L.111-8, L.111-10, L.421-4 et L.421-5 du Code de l'Urbanisme.
- les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :
 - La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
 - La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
 - Les périmètres visés à l'article R.123-13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques,
 - Les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil Municipal

ARTICLE 6 - ZONES DE RISQUES

6.1 Risque inondation

Le dernier document évoquant ce risque sur le territoire communal est « *le Plan de Prévention de Risques Inondation de la commune de Châteaudouble, prescrit en 2013, établi par la DREAL PACA* » (document annexé au Plan Local d'Urbanisme).

La commune d'Ampus est concernée par le PPRI de Châteaudouble, sur le secteur de Rebouillon, au Sud-Est du territoire communal.

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

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

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

Le PPRI est un document ayant une valeur réglementaire et est opposable aux tiers.

Il est composé de trois pièces :

- une note de présentation ;
- un règlement ;
- une carte du zonage réglementaire.

Le zonage réglementaire comprend 3 zones distinctes en fonction des niveaux d'aléas et des enjeux. À l'intérieur de celles-ci sont délimitées des sous-zones. Ces zones résultent du croisement de deux variables:

- l'intensité de l'aléa inondation: il se décompose en 6 classes: Faible, Modéré, Moyen, Fort hauteur, Fort vitesse et très Fort. On peut y ajouter les zones basses hydrographiques et les zones exposées à un aléa exceptionnel.
- la caractérisation des enjeux: traduit le mode d'occupation du sol qui comprend 3 classes:
 - les centres urbains denses: ils se caractérisent notamment par leur histoire, une occupation du sol importante, une continuité du bâti, la mixité des usages ;
 - les autres zones urbanisées: elles ne présentent pas l'ensemble des caractéristiques du centre urbain dense ;
 - les secteurs agricoles ou naturels peu ou pas urbanisés;

Le zonage réglementaire détermine les règles applicables en tenant compte à la fois de l'enjeu et de l'intensité de l'aléa inondation auquel il est soumis.

Il comprend les zones rouges, zones d'interdiction, avec des sous-zones pour tenir compte de l'exploitation agricole selon les niveaux d'aléa.

Il comprend des zones bleues, zones où les constructions, ouvrages, aménagements et exploitations nouveaux sont soumis à prescriptions avec des sous-zones dans lesquelles les prescriptions sont modulées en fonction de la stratégie de prévention.

6.2 Zones d'Expansion des Crues (ZEC)

Le PAPI de l'Argens, en partenariat avec le département du Var, a recensé les Zones d'Expansions de Crues sur l'ensemble du Bassin Versant de l'Argent. 21 ZEC ont été répertoriées sur la commune d'Ampus.

A ce titre, dans les zones du PLU concernées par ces ZEC qui sont annexées au présent règlement, seront uniquement autorisés :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les extensions limitées des bâtiments existants (agricoles ou habitations) : extension et annexes comme décrites pour le zonage A

6.3 Risque retrait-gonflement des argiles

La commune d'Ampus est soumise au risque lié au retrait gonflement des argiles allant d'un aléa faible sur tout le territoire à moyen sur certaines parties.

A ce titre, dans tous les cas, pour toute demande de travaux ou de permis de construire, il est nécessaire de faire réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'études spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions et d'ouvrages adaptés. Même dans les secteurs d'aléa nul, peuvent se trouver localement des zones argileuses d'extension limitée, notamment dues à l'altération localisée des calcaires ou à des lentilles argileuses non cartographiées, et susceptibles de provoquer des sinistres.

6.4 Risque sismique

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

6.5 Risque Feu de Forêt

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

Le département du Var vient de se doter d'un Règlement Départemental de Défense Extérieurs Contre l'Incendie (RDDECI), en date du 10 février 2017.

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

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire est prévue notamment par le code forestier (les articles L.134-5, L.134-6 et L.134-15 du code forestier).

L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1. Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire
2. Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;
3. Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
4. Dans les zones urbaines des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; le représentant de l'Etat dans le département peut, après avis du conseil municipal et de la commission départementale compétente en matière de sécurité et après

information du public, porter l'obligation énoncée au 1° au-delà de 50 mètres, sans toutefois excéder 200 mètres ;

5. Sur les terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1, L. 322-2 et L. 442-1 du code de l'urbanisme ;
6. Sur les terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-4 et L. 444-1 du même code.

Pour tout projet de construction en zone à risque, il est de la responsabilité de son propriétaire de prévoir et de s'assurer de sa mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences.

***Ces dispositions viennent en complément de celles imposées par ailleurs par les règlements de sécurité contre l'incendie relatifs aux ERP, aux immeubles d'habitations et aux ICPE. Ces dispositions sont données dans les annexes du PLU d'Ampus
(« Dispositions constructives générales- DDSIS Var »)***

Dispositions à prendre en compte en fonction des zones :

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

***Toutes ces dispositions sont déclinées dans les annexes du PLU d'Ampus
(« Annexes réglementaires-DDSIS Var »).***

En complément, l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 réglementé de manière précise, pour le département du Var, le débroussaillage obligatoire.

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

ARTICLE 7 - LES DEFRICHEMENTS

Les défrichements, conformément au Code de l'Urbanisme, s'entendent comme « toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière... », sont régis par les articles L.341-1 à L.341-10 et R.341-1 à R.341- 3 du code forestier, et concernent les bois communaux ainsi que les bois particuliers.

Il est obligatoire de demander une autorisation administrative de défrichage avant tout défrichage. Il doit être signalé que l'obtention de l'autorisation de défricher peut-être refusée ou peut-être conditionnée à la mise en œuvre de mesures compensatoires dans certains cas.

Pour tous les défrichements de surface comprise entre 0,5 hectare et 25 hectares, le demandeur d'une autorisation de défrichage doit préalablement saisir l'autorité environnementale pour qu'elle décide de la nécessité de réaliser ou non une étude d'impact.

ARTICLE 8 – RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

L'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme a mis en exergue des réservoirs de biodiversité au titre de la Trame Verte et Bleue.

La Trame Verte et Bleue s'appuie sur la notion de continuités écologiques. Ces continuités sont constituées d'un maillage d'espaces ou de milieux nécessaires au fonctionnement des habitats et de leur diversité, ainsi qu'aux cycles de vie des diverses espèces de faune et de flore sauvages. Au titre des dispositions des articles L.

371-1 et suivants du code de l'environnement, ces continuités correspondent à l'ensemble des « réservoirs de biodiversité », des « corridors écologiques », des cours d'eau et canaux.

A ce titre, dans les zones du PLU concernées par ces réservoirs de biodiversité qui sont annexées au présent règlement, seront uniquement autorisés :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les extensions limitées des bâtiments existants (agricoles ou habitations) : extension et annexes comme décrites pour le zonage A

ARTICLE 9 - ZONES DE SENSIBILITE ARCHEOLOGIQUE

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

Il existe une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) sur la commune d'Ampus, la DRAC-PACA peut prescrire des diagnostics archéologiques dans ce périmètre, voire au-delà, en fonction des projets d'aménagements.

Les aménageurs peuvent saisir la DRAC en amont des projets, afin de connaître les intentions de prescription de l'État. La procédure de saisine est explicitée à l'article R.523 du Code du Patrimoine.

La ZPPA est donnée dans les annexes du PLU d'Ampus

ARTICLE 10 – CANAUX ET COURS D'EAU ET MARGES DE REcul

Sur l'ensemble du territoire communal, une marge de recul par rapport aux cours d'eau et écoulements, et notamment ceux figurés sur la carte réglementaire au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doit être respectée.

Cette marge de recul sera de 30 m calculé à partir du haut de berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique et de 10 m calculé à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements tels que les vallats, les rues constituant des axes d'écoulements et les canaux susceptibles de déborder.

Elle ne pourra pas dépasser les emprises du lit majeur (emprise maximale de la zone basse hydrographique ou de la zone inondable).

Elle a pour objectif de:

- maintenir un espace de mobilité aux cours d'eau permanents et temporaires
- permettre l'accès aux rives et aux berges de ces cours d'eau afin d'en assurer l'entretien, voire le recalibrage
- diminuer l'impact des écoulements sur les constructions en les éloignant;
- favoriser la réduction des aléas de ruissellement dans les rues constituant des axes d'écoulement;

A ce titre, à l'intérieur de cette marge de recul, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites hormis pour les travaux de création, d'extension ou d'aménagement d'infrastructures et de réseaux ainsi que les équipements liés à leur exploitation.

Toutefois, en zones déjà urbanisées, dans ces marges de recul et au delà d'une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre de l'écoulement calculée comme indiquée ci avant, sous réserve que le règlement de la zone l'autorise, la surélévation des bâtiments existants ainsi que les piscines enterrées et leurs équipements annexes strictement liés (locaux techniques) sont admis.

Dans ces mêmes zones, des adaptations pourront être retenues pour des constructions qui suivent la trame urbaine et pour les constructions situées en dent creuse d'une urbanisation constituée

Dans l'emprise des marges de recul et au delà de la bande de 5m inconstructible, les clôtures sont autorisées à condition d'assurer l'équilibre hydraulique.

ARTICLE 11 – EMPRISE AU SOL

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

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

Dans le présent règlement, sont également exclus de l'emprise au sol :

- Les terrasses extérieures non couvertes de plain pied réalisées au niveau du terrain naturel, ou dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 40 cm
- Les bassins des piscines non couvertes

Des schémas explicatifs sont donnés dans le lexique.

ARTICLE 12 – CLOTÛRES ET FACADES

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

ARTICLE 13 – TRAITEMENT DES EAUX USEES ET DES EAUX PLUVIALES

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

ARTICLE 14 – OUVRAGES ELECTRIQUES

Le Réseau de Transport d'Electricité, afin de préserver la qualité et la sécurité du transport d'énergie électrique, doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité.

Ainsi, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés, sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement sonore, visuel, paysager, à la santé publique et dans le respect des habitats d'espèces protégés.

ARTICLE 15 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

Ces arrêtés sont donnés dans les annexes du PLU d'Ampus

ARTICLE 16 – PÉRIMÈTRES DE PROTECTION

Autour des forages et sources alimentant la commune d'Ampus ont été instaurés des périmètres de protection. Quel que soit le zonage, l'existence de ces périmètres entraîne la nécessité d'appliquer les servitudes imposées par la réglementation.

Les arrêtés préfectoraux de Déclaration d'Utilité Publique concernant les périmètres de protection sont donnés dans les annexes du PLU d'Ampus.

ARTICLE 17 – OUVRAGES TECHNIQUES LIES AU RESEAU DE GAZ

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau de gaz seront autorisées dans la mesure où elles ne porteront pas atteinte à l'environnement visuel, sonore, paysager et à la santé publique.

ARTICLE 18 – SITE INSCRIT

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

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

Le périmètre du site inscrit du village est donné dans les annexes du PLU d'Ampus (83003_sup_20170718)

ARTICLE 19 – MONUMENTS HISTORIQUES

Article L621-30 du code du patrimoine : La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

Article L621-30 du code du patrimoine : « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.

Article R621-96 du code du patrimoine : L'autorisation prévue à l'article L621-32 pour les travaux situés en abords de monuments historiques non soumis à autorisation au titre du code de l'environnement ou du code de l'urbanisme est régie par les articles suivants du code du patrimoine : R621-96-1 à R621-96-17.

ARTICLE 20 – SITE CLASSE

Article L341-10 du code de l'environnement : Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale.

Lorsque les modifications projetées portent sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, les autorisations prévues aux articles L. 621-9 et L. 621-27 du code du patrimoine valent autorisation spéciale au titre du premier alinéa du présent article si l'autorité administrative chargée des sites a donné son accord.

Lorsque les modifications projetées portent sur un immeuble adossé à un immeuble classé ou sur un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, l'autorisation spéciale prévue au même premier alinéa vaut autorisation au titre des articles L. 621-31 et L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord.

Lorsque les modifications projetées comportent des travaux, ouvrages ou aménagements devant faire l'objet d'une enquête publique en application de l'article L. 123-2 du présent code, l'autorisation spéciale prévue au premier alinéa du présent article est délivrée après cette enquête publique.

ARTICLE 21 – ANNEXES

Lorsque le zonage coupe en deux une parcelle en zone urbaine (ex : UC / N) le règlement le plus favorable s'applique à la totalité de la parcelle.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

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

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'industrie
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à la fonction d'entrepôt
- les changements de destination destinés à l'habitation pour les commerces existants et situés en rez-de-chaussée.
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs
- L'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes.
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes
- affouillement et exhaussement

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

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

Risques de mouvements du sol

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvements du sol dû au retrait ou gonflement des argiles, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, une étude géotechnique est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une surface de plancher supérieure à 20 m², y compris les piscines soumises à déclaration de travaux exemptée du permis de construire.

Risque de feu de forêt

Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt délimité en annexe du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions :

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.
- L'extension, l'aménagement ou la restauration de bâtiments existants, ainsi que la reconstruction d'immeubles préexistants et leurs annexes, nonobstant les dispositions des articles 6 à 16 de la zone UA.
- La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles 6 à 16 de la zone UA.
- les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, **conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme** (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de l'élément identifié :
 - Utilisation des matériaux et techniques adaptés au caractère architectural et à la nature du bâti.
 - Maintien des espaces libres associés (jardins, parcs)
 - Restitution d'un état originel, interdisant toute surélévation, extension et démolition

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Des cheminements doux doivent être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants, de commerces, de services et équipements publics.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Voiries

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

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement prévu au schéma directeur d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.
- Toutes les activités de restaurants et de commerce de bouche doivent s'équiper d'un bac à graisse et en cas d'impossibilité technique, ils doivent souscrire à une collecte de graisse par une entreprise spécialisée.

Eaux pluviales

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

Incendie

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

Réseaux câblés

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

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement de la voie et à l'une des conditions suivantes :

- lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement,
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement,
- lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait.

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées suivant les nécessités si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement de la voie et ne porte pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

Les façades à l'alignement doivent être réalisées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Pour les terrains de plus de 10 mètres de largeur à l'alignement, l'implantation sur une seule limite séparative latérale pourra être admise. Dans ce cas, l'implantation par rapport à l'autre limite séparative latérale devra être distante d'au moins 3 mètres.

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

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension et la surélévation du bâtiment seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ses dispositions.

Si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

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

Non réglementé

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

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

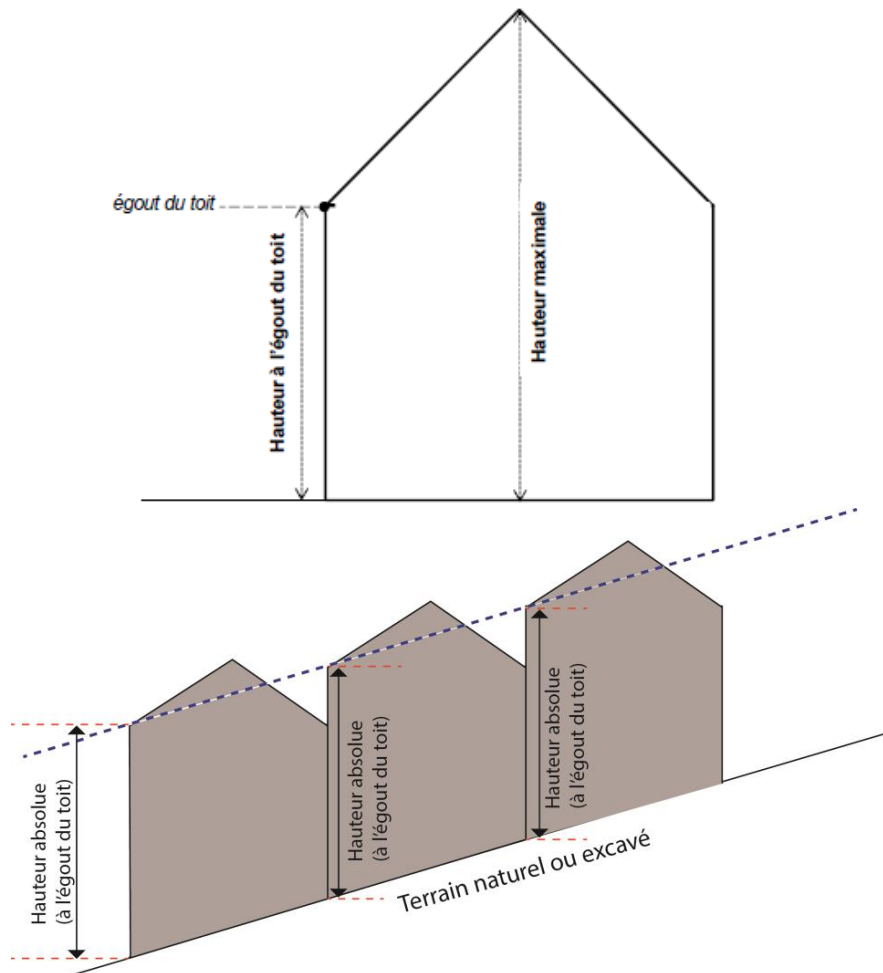
Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.

Non réglementé

ARTICLE UA.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur

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



La hauteur, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, ne doit pas excéder 15 mètres et être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Des modulations sont admises pour la reconstruction des bâtiments sinistrés.

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

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives architecturales et patrimoniales.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel.

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

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

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

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

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

Les toitures

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

Les ouvertures

- Fenêtres et portes-fenêtres :
 - proportion : les rythmes verticaux et les symétries existantes des ouvertures en façade seront conservés ou rétablis ;
 - vitrage : avec petit bois traversant
- L'encadrement des percements à restaurer, créer ou rétablir sera en pierre de taille d'aspect identique à l'existant. Les loggias peuvent déroger à cette règle.
- Les grilles de défense des percements et des passages (piétons ou véhicules) seront à barreaux droits composés dans un plan vertical.
- Les garde-corps seront de préférence en métal. Ils seront posés sans faire saillie sur la façade.
- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être de préférence en cuivre et en zinc avec dauphin en fonte en pied de chute. Les descentes d'eaux usées apparentes en façade seront supprimées dans la mesure du possible et déplacées à l'intérieur de l'immeuble ou encastrées dans l'épaisseur du mur.

Sont interdits :

- Toute fermeture de baie préexistante possédant un encadrement en pierres taillées est interdite ; pourront toutefois déroger à la règle les baies dont la fermeture se justifie par l'aménagement intérieur, dans ce cas, elles seront traitées en niche, le fond enduit se situant à vingt centimètres du parement extérieur de façade.
- La création de balcon sur l'espace public.
- Les canalisations apparentes, les conduits de fumée et de ventilation.

- Les évacuations de gouttières en PVC.
- Les garde-corps en bois, plexiglas, aluminium.
- Les auvents fixes au-dessus des portes.
- Les "sourcils" de tuiles qui dénaturent les façades.
- Les linteaux en bois laissés apparents.

Les enduits de façades

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

Sont interdits

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

Les menuiseries

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

Clôtures

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

Les réseaux électriques et télécommunication

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

Divers

- L'implantation de panneaux solaires est interdite
- Les vitrages - miroirs sont interdits.
- L'implantation d'éolienne est interdite.
- L'implantation de paratonnerre, antenne, antenne parabolique et de coffres de volets roulants, doit être déterminée de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- Les climatiseurs peuvent être autorisés sous réserve d'acceptation du plan d'insertion et d'habillage proposé.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

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

Le stationnement des véhicules automobiles:

- Pour les hôtels, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme: une place par chambre,
- Pour les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : une place pour 50 m² de SDP,
- Pour les résidences services pour personnes âgées non médicalisées ; une place pour cinq unités d'hébergement.

Le stationnement des vélos et des 2 roues

- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m² de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 60 m² de SDP.

Il en est de même pour tout changement de destination.

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

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

Cet article est non réglementé en cas d'impossibilité technique démontrée d'accès en voiture jusqu'à la propriété concernée. Il pourra être demandé dans ce cas de prévoir un stationnement :

- Soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues au présent article,

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

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays non allergènes. Un plan paysager sera demandé pour toute demande de permis de construire ou d'aménager. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essences du pays non allergènes. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« *Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois* » - *Carnet varois de "environnement - N° 5- 2007* »).

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureau, de commerce, d'artisanat , d'hébergement hôtelier et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a changement de destination en habitation, bureaux, commerce, artisanat et hébergement hôtelier.

CHAPITRE II - ZONE UB

Zone urbaine à moyenne densité, correspondant à l'extension du centre ancien, bâtie en ordre discontinu, principalement dédiée à l'habitat, de moyenne densité. Outre l'habitat sous forme de maisons individuelles, cette zone est destinée à recevoir les activités qui en sont le complément normal.

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions ou installations destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs
- L'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes.
- les constructions à usage agricole
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes

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

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitations.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- les constructions ou installations destinées aux bureaux, services et commerces, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.
- les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, **conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme** (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de l'élément identifié :
 - Utilisation des matériaux et techniques adaptés au caractère architectural et à la nature du bâti.
 - Maintien des espaces libres associés (jardins, parcs)
 - Restitution d'un état originel, interdisant toute surélévation, extension et démolition

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Des cheminements doux doivent être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants, de commerces, de services et équipements publics.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Voiries

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

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement prévu au schéma directeur d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.
- Toutes les activités de restaurants et de commerce de bouche doivent s'équiper d'un bac à graisse et en cas d'impossibilité technique, ils doivent souscrire à une collecte de graisse par une entreprise spécialisée.

Eaux pluviales

- Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
- Le calcul du volume du bassin et du débit de fuite devra être conforme aux dispositions de la doctrine de la MISEN annexée, à savoir : volume de rétention d'au minimum 100 L/m² imperméabilisé, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée.
- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : bassin de rétention, caniveau, égout pluvial public, etc..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les ouvrages nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

- Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.
- Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.
- Pour l'évacuation des eaux de piscines, le lavage des filtres devra être récolté par le réseau d'eaux usées, et la vidange des piscines doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

Incendie

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

Réseaux câblés

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

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées à une distance supérieure ou égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes (ou futures s'il est prévu en emplacement réservé).

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

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

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

Les constructions pourront être édifiées sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

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

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

Les garages seront de préférence accolés à l'habitat existant.

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

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

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

L'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 25%.

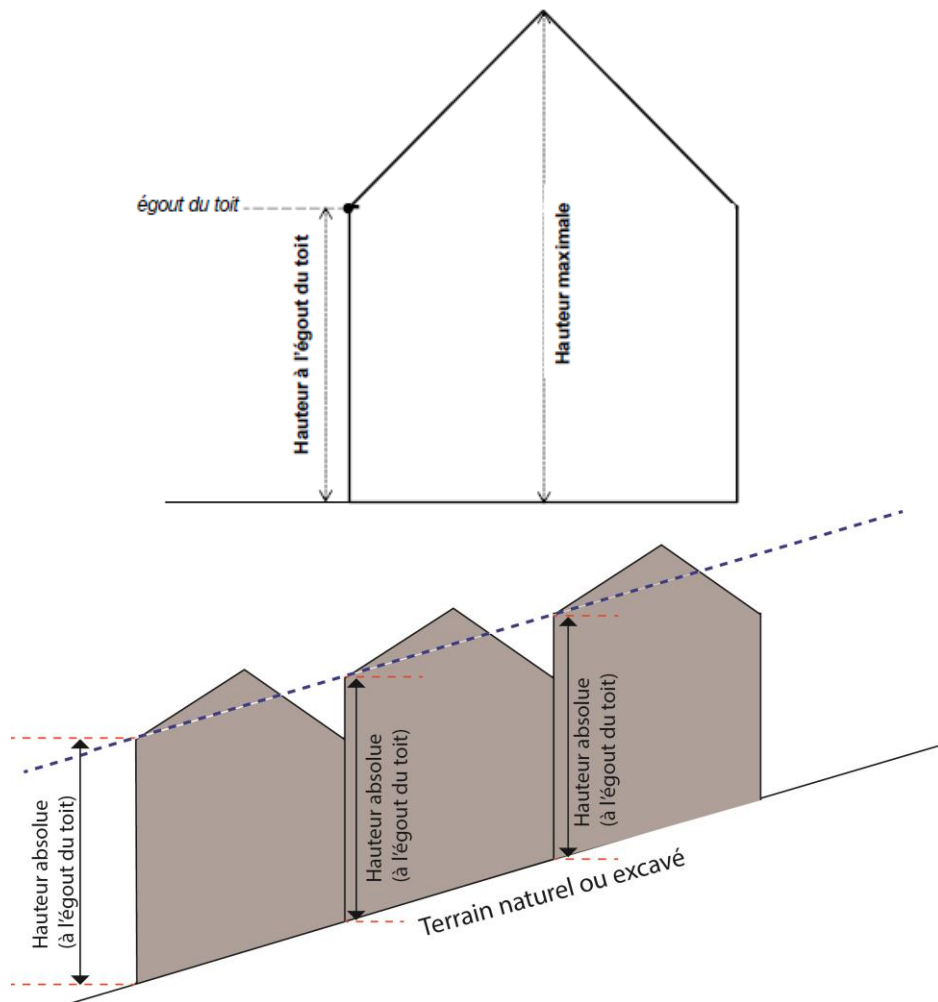
Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé, une extension de 20 % est autorisée à condition que la surface plancher finale ne dépasse pas 250 m², extension comprise.

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

ARTICLE UB.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)

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



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

ARTICLEUB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Conception et adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée : l'aspect de la construction pourra alors ne pas être conforme aux prescriptions du présent article concernant les toitures et les percements lorsque la demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes-fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

Toitures

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

Les façades et enduits

- La teinte des façades devra être conforme à la palette déposée en mairie.
- Garde-corps : barreaudage métallique vertical droit, section ronde, avec une treille.
- Les écharpes en Z (volets, portes) sont interdites.
- Les volets roulant pourront être autorisés à condition que les caissons soient intégrés à la maçonnerie ou masqué par des lambrequins en tôle de même teinte.

Les menuiseries

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

Annexes

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

Divers

- L'implantation de paratonnerre, antenne, antenne parabolique, doit être déterminée de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- La pose d'éléments de confort (climatiseur, pompe à chaleur...) pourra être autorisée de préférence en pied de façade et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- Les panneaux solaires ou cellules photovoltaïques pourront être autorisés, sous réserve des impacts paysagers, s'ils sont :
 - disposés en partie haute des toitures,
 - intégrés dans l'épaisseur de la couverture sans excéder 30 % de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés

Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- Les murs de soutènement apparents sont traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limités à 1m50 de hauteur.
- L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,50 mètre.
- Les enrochements et dispositifs modulaires (ex : module type betoflor) sont interdits

Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.80 m et devront être réalisées :

- Sur rue et en limite séparative : la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci, et sera implanté à 5 m en retrait de la rue ou de l'emplacement réservé s'il est existant.
- Soit en mur-bahut enduit dans la même teinte que la façade de 0,60 m, surmonté d'un grillage, posé sur des piquets scellés au sol, ou en haies vives.
- Soit de végétaux d'essence du pays non allergène doublés ou non d'un grillage. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de "environnement - N° 5- 2007 »).

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité.

Les portails et portillons ne devront pas excéder une hauteur de 1,80m. Leur ouverture devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété. Ils seront réalisés sans parties pleines.

Ils doivent être de proportions harmonieuses et de caractère simple, en métal ou en bois

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

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

Le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP avec un minimum d'une place par logement,
- Pour les hôtels, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme: une place par chambre,
- Pour les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : une place pour 60 m² de SDP,
- Pour les résidences de tourisme une place par unité d'hébergement
- Pour les résidences services pour personnes âgées non médicalisées ; une place pour cinq unités d'hébergement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Le stationnement des vélos et deux roues

- Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 80 m² de SDP ;
- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m² de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 60 m² de SDP.

Il en est de même pour tout changement de destination.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou parti des places de stationnement exigés sur l'unité foncière, sera admise la possibilité suivante :

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

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays, non allergènes. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence du pays non allergènes.

La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« *Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois* » - *Carnet varois de "environnement - N° 5- 2007* »).

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

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

35% au moins de la surface d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

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

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

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

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

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a changement de destination en habitation, bureaux, commerce, artisanat et hébergement hôtelier

CHAPITRE III - ZONE UC

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

La zone UC comprend un sous-secteurs :

- **UCa** : ce sous-zonage correspond aux secteurs suivants :
 - o **Le lotissement des Iris**
 - o **Le secteur situé entre la RD49 et la RD 2051**
 - o **L'ancienne zone de loisirs.**

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions ou installations destinées au commerce
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions ou installations destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs
- l'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes.
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes
- Conformément à l'article 6.2 des dispositions générales, toutes occupations ou utilisations du sols sont interdites dans les zones impactées par les Zones d'Expansion des Crues (cf. annexes au règlement), à l'exception de celles prévues en 6.2 des dispositions générales.

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

Risques de mouvements du sol

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvements du sol dû au retrait ou gonflement des argiles, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, une étude géotechnique est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20 m², y compris les piscines soumises à déclaration de travaux exemptée du permis de construire.

Risques de mouvements de feu de forêt

Dans les secteurs concernes par le risque feu de forêt délimité en annexe du PLU (83003_zone_application_dfcj_20170725), toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions ou installations destinées aux services (bureaux) et à l'artisanat sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- les constructions ou installations destinées à de l'hébergement hôtelier sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.
- les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments autorisés antérieurement et détruits par un sinistre dans les deux ans suivant le sinistre, nonobstant les dispositions des articles 6 à 16 de la zone UC.
- les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, **conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme** (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de l'élément identifié :
 - Utilisation des matériaux et techniques adaptés au caractère architectural et à la nature du bâti.
 - Maintien des espaces libres associés (jardins, parcs)
 - Restitution d'un état originel, interdisant toute surélévation, extension et démolition

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Des cheminements doux doivent être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants, de commerces, de services et équipements publics.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Tout nouvel accès sur la RD 49 et la RD 51 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

Voiries

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

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

Incendie

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

Réseaux câblés

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

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et des emprises publiques ou privées existantes, les constructions nouvelles seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

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

- les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 15 m par rapport à l'axe de la RD49
- d'un terrain compris entre plusieurs voies et ayant une profondeur ne dépassant pas 15 mètres, à l'alignement de l'une de ces voies, tout en respectant une distance minimale de 4 mètres de l'une des autres voies ;

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.

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

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

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

Les constructions devront être édifiées :

- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres ;
- soit sur la limite séparative si des constructions principales sont à établir simultanément de part et d'autre ;
- Les annexes inférieures à 20 m² pourront être édifiées en limite séparative. S'il s'agit d'un garage, il devra également être de préférence accolé à la construction principale.

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont l'implantation existante par rapport à la limite séparative ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.

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

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 3 mètres, sauf pour :

- Les garages qui seront de préférence accolés à l'habitat existant.
- Les autres annexes, non accolées au bâtiment principal, seront implantées à 1 mètre minimum du bâtiment principal.

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

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

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

En **UC**, l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 15%

En **UCa**, l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 20 %.

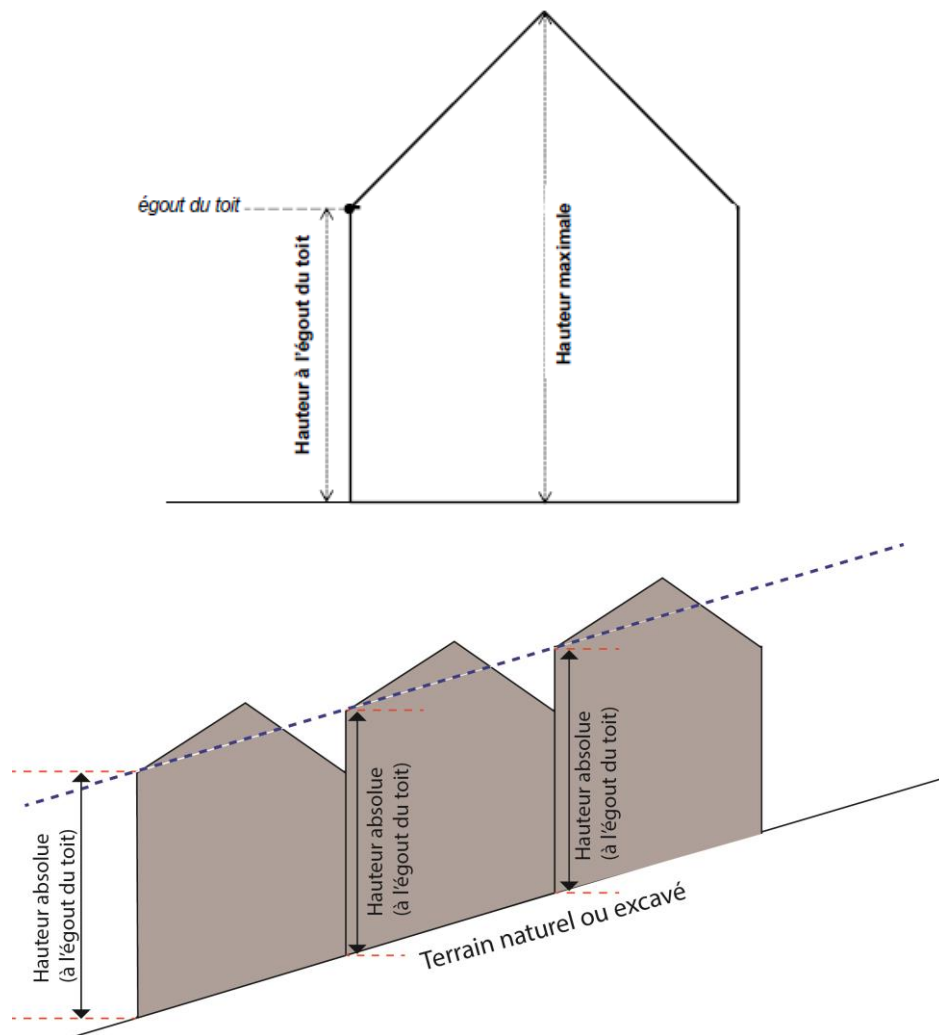
Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé, une extension de 20 % est autorisée à condition que la surface plancher finale ne dépasse pas 250 m², extension comprise.

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

ARTICLE UC.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)

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



En zone UC :

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

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

En zone UCa :

La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est fixée à 3,50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes non accolées.

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

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Conception et adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée : l'aspect de la construction pourra alors ne pas être conforme aux prescriptions du présent article concernant les toitures et les percements lorsque la demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes-fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

Toitures

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

Les façades et enduits

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

Les menuiseries

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

Annexes

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

Divers

- L'implantation de paratonnerre, antenne, antenne parabolique, doit être déterminée de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- La pose d'éléments de confort (climatiseur, pompe à chaleur...) pourra être autorisée de préférence en pied de façade et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- Les panneaux solaires ou cellules photovoltaïques pourront être autorisés, sous réserve des impacts paysagers, s'ils sont :
 - disposés en partie haute des toitures,
 - intégrés dans l'épaisseur de la couverture sans excéder 30 % de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés

Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- Les murs de soutènement apparents sont traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limités à 1m50 de hauteur.
- L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,50 mètre.
- Les enrochements et dispositifs modulaires (ex : module type betoflor) sont interdits

Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.80 m et devront être réalisées :

- Sur rue et en limite séparative : la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci, et sera implanté à 5 m en retrait de la rue de l'emplacement réservé s'il est existant.
- Soit en mur-bahut enduit dans la même teinte que la façade de 0,60 m, surmonté d'un grillage, posé sur des piquets scellés au sol, ou en haies vives.
- Soit de végétaux d'essence du pays non allergène doublés ou non d'un grillage. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« *Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois* » - *Carnet varois de "environnement - N° 5- 2007* »).

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité.

Les portails et portillons ne devront pas excéder une hauteur de 1,80m. Leur ouverture devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété. Ils seront réalisés sans parties pleines.

Ils doivent être de proportions harmonieuses et de caractère simple, en métal ou en bois

ARTICLE UC.12 – STATIONNEMENT

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

Le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP avec un minimum d'une place par logement,
- Pour les hôtels, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme: une place par chambre,
- Pour les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : une place pour 60 m² de SDP,
- Pour les résidences de tourisme une place par unité d'hébergement
- Pour les résidences services pour personnes âgées non médicalisées ; une place pour cinq unités d'hébergement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Le stationnement des vélos et deux roues

- Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 80 m² de SDP ;
- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m² de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 60 m² de SDP.

Il en est de même pour tout changement de destination.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou parti des places de stationnement exigés sur l'unité foncière, sera admise la possibilité suivante :

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

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays non allergènes.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence du pays non allergènes.

La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« *Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois* » - *Carnet varois de "environnement - N° 5- 2007* »).

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

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

En UC

50 % moins du terrain d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.

En UCa

45 % au moins du terrain d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

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

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

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

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureau, de commerce, d'artisanat , d'hébergement hôtelier et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a changement de destination en habitation, bureaux, commerce, artisanat et hébergement hôtelier.

CHAPITRE IV - ZONE UD

La zone UD correspond à des secteurs urbains éloignés du centre villageois, dédiés à l'habitat.

Elle correspond aux groupes d'habitations situés à l'Est du village le long de la route de Châteaudouble (RD51), à l'Ouest du village, le long de la RD49 et au domaine de Saint-Pierre de Tourtour à l'Ouest de la commune.

Ces groupes d'habitations ont pour vocation de rester un espace résidentiel, pouvant encore accueillir quelques constructions supplémentaires, de façon très mesurée, à vocation d'habitat.

La zone UD comprend un sous-secteur :

- **UDa** : secteur situé le long de la route de Châteaudouble (RD51)

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions ou installations à usage d'hébergement touristique et hôtelier
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat, aux commerces et aux bureaux
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions ou installations destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs
- L'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes.
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes

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

Risques de mouvements du sol

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvements du sol dû au retrait ou gonflement des argiles, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, une étude géotechnique est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20 m², y compris les piscines soumises à déclaration de travaux exemptée du permis de construire.

Risques de mouvements de feu de forêt

Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt délimité en annexe du PLU (83003_zone_application_dfci_20170725), toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitations.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.
- les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent. En outre,

leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des
- Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement du site.
- Les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, **conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme** (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de l'élément identifié :
 - Utilisation des matériaux et techniques adaptés au caractère architectural et à la nature du bâti.
 - Maintien des espaces libres associés (jardins, parcs)
 - Restitution d'un état originel, interdisant toute surélévation, extension et démolition

ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Des cheminements doux doivent être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants, de commerces, de services et équipements publics.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Voiries

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

ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement prévu au schéma directeur d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

Eaux pluviales

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

Incendie

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

Réseaux câblés

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

ARTICLE UD.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et des emprises publiques ou privées existantes, les constructions nouvelles seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

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

- les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 15 m par rapport à l'axe de la RD49

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

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

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

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

La distance comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égoût du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont l'implantation existante par rapport à la limite séparative ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.

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

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

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

Non réglementé

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL

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

En zone UD, l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 10 %.

En zone UDa, l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 15 %.

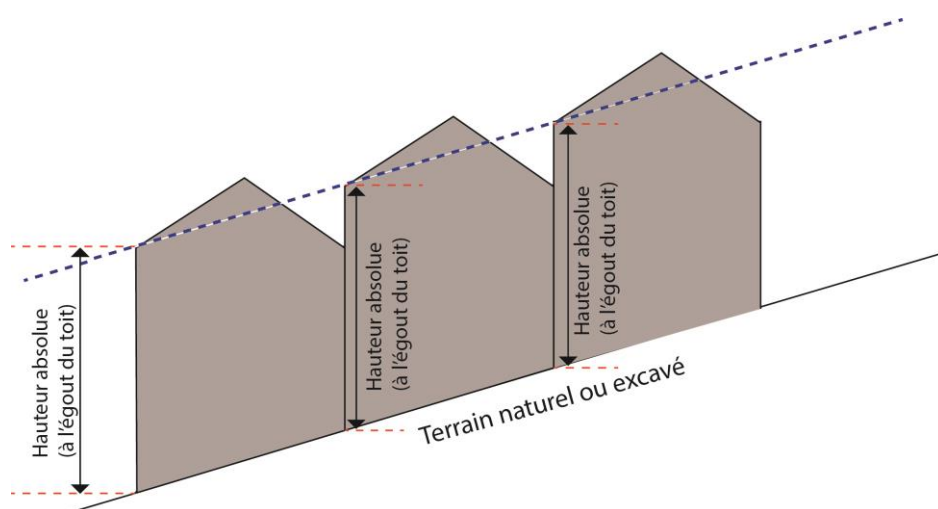
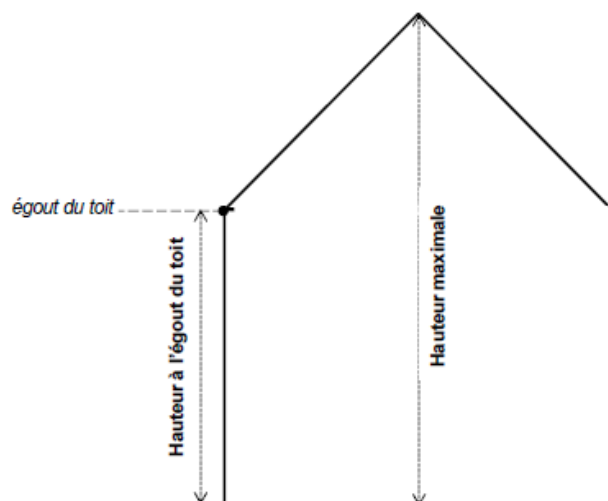
Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé, une extension de 20 % est autorisée à condition que la surface plancher finale ne dépasse pas 250 m², extension comprise.

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

ARTICLE UD.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)

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



En zone UD :

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

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

En zone Uda :

La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est fixée à 3,50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes non accolées.

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

ARTICLEUD.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Conception et adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée : l'aspect de la construction pourra alors ne pas être conforme aux prescriptions du présent article concernant les toitures et les percements lorsque la demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes-fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

Toitures

- Elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30%.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes anciennes posées en couvercle. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.
- Des toitures terrasses non accessibles ou autres types de couverture pourront être admis, compte tenu des caractéristiques de la construction projetée.
- Les panneaux solaires ou cellules photovoltaïques pourront être autorisés, sous réserve des impacts paysagers, s'ils sont :
 - disposés en partie haute des toitures,
 - intégrés dans l'épaisseur de la couverture sans excéder 50 % de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés

Façades

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

Les menuiseries

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

Annexes

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

Divers

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

Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- Les murs de soutènement apparents sont traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limités à 1m50 de hauteur.
- L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,50 mètre.
- Les enrochements et dispositifs modulaires (ex : module type betoflor) sont interdits

Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.80 m et devront être réalisées :

- Sur rue et en limite séparative : la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci, et sera implanté à 5 m en retrait de la rue de l'emplacement réservé s'il est existant.
- Soit en mur-bahut enduit dans la même teinte que la façade de 0,60 m, surmonté d'un grillage, posé sur des piquets scellés au sol, ou en haies vives.
- Soit de végétaux d'essence du pays non allergène doublés d'un grillage.
- Soit d'une haie vive d'essence du pays non allergène. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« *Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois* » - *Carnet varois de l'environnement - N° 5- 2007* »).

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité.

Les portails et portillons ne devront pas excéder une hauteur de 1,80m. Leur ouverture devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété. Ils seront réalisés sans parties pleines. Ils doivent être de proportions harmonieuses et de caractère simple, en métal ou en bois

ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

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

Le stationnement des véhicules automobiles

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Le stationnement des vélos et deux roues

- Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 80 m² de SDP ;
- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m² de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 60 m² de SDP.

Il en est de même pour tout changement de destination.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou parti des places de stationnement exigés sur l'unité foncière, sera admise la possibilité suivante :

- Soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues au présent article,

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

ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays non allergènes.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence du pays non allergènes.

La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (*« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de "environnement - N° 5- 2007 »*).

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

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

60 % au moins du terrain d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.

ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

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

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

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

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a un changement de destination en habitation, bureaux, commerce, artisanat et hébergement hôtelier.

CHAPITRE V - ZONE UL

La zone UL est une zone destinée à l'implantation d'équipements sportifs, culturels, de tourisme et de loisirs. Elle se situe à l'Est du village, le long de la route de Châteaudouble (RD51).

ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

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

Risques de mouvements du sol

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvements du sol dû au retrait ou gonflement des argiles, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, une étude géotechnique est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20 m², y compris les piscines soumises à déclaration de travaux exemptée du permis de construire.

Risques de mouvements de feu de forêt

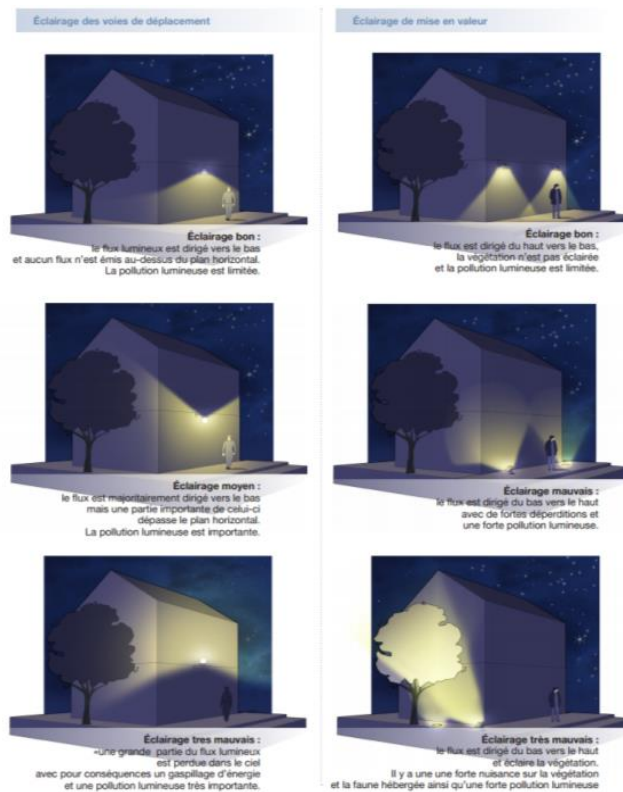
Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt délimité en annexe du PLU (83003_zone_application_dfcj_20170725), toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des équipements publics, y compris leurs annexes.
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.
 - l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs
 - les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
 - les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie.
 - les constructions ou installations à usage d'hébergement touristique, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités paysagères et patrimoniales du site.
- L'éclairage public est autorisé sous conditions :

Privilégier les minuteriers, les lampes basses-pressions et les réflecteurs de lumières ;
 Limiter au maximum l'utilisation des halogènes et des néons ;
 Eclairer vers le sol uniquement et de manière limitée ;
 Prévoir dans la mesure du possible un éclairage de sécurité à déclencheur de mouvement ou IR.
 Utiliser de préférence des ampoules au sodium et prévoir une installation minimale de lampadaires, vérifier leur puissance.
 Interdire les éclairages vers les zones naturelles et boisées.

- L'éclairage privé est autorisé sous réserve de respecter les prescriptions suivantes (schéma) :



ARTICLE UL.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Les maillages entre les espaces urbains devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants.

Voiries

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

Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité des voies sans issues.

ARTICLE UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Les eaux usées provenant des rejets industriels devront être préalablement traitées conformément à la réglementation sanitaire et la législation sur la protection de la nature et de l'environnement en vigueur avant leur rejet dans le réseau public.

Eaux pluviales

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

Incendie

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

Réseaux câblés

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

ARTICLE UL.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées à :

- à une distance supérieure ou égale à 15 m par rapport à l'axe de la RD 51
- une distance supérieure ou égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

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

La distance compte horizontalement, de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m. Une distance inférieure est admise pour l'extension des constructions existantes.

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

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

Non réglementé

ARTICLE UL.9 - EMPRISE AU SOL

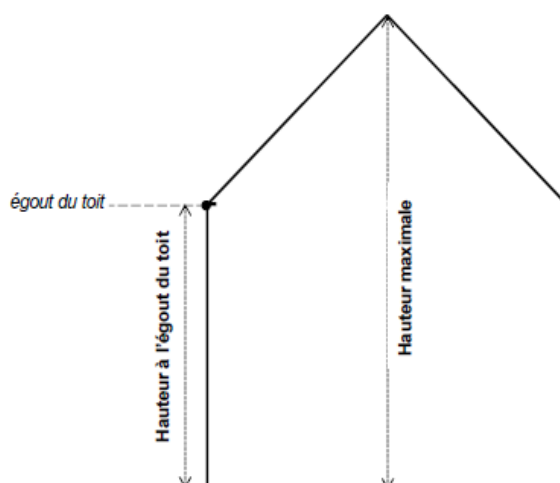
Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.

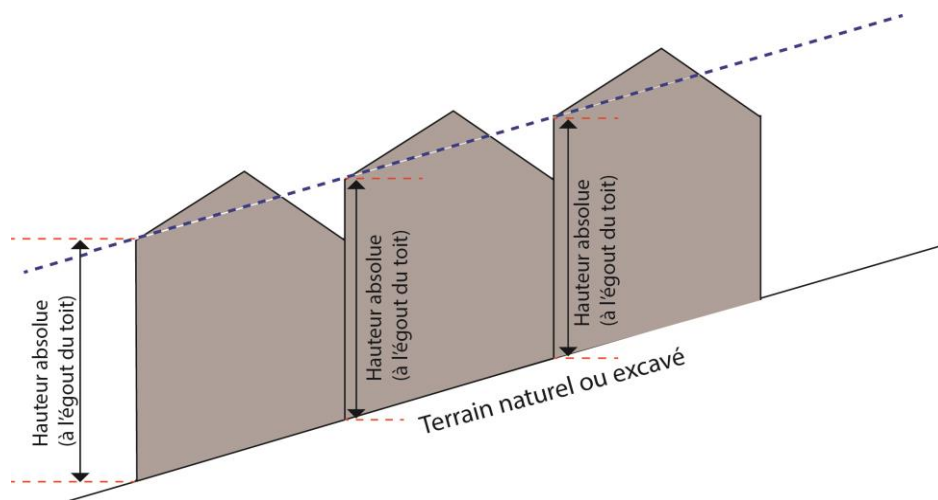
L'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes sera fixée au cas par cas.

ARTICLE UL.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)

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





- La hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne devra pas excéder 3,5 mètres.

Toutefois ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

ArticleUL.11 - aspect extérieur

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Conception et adaptation au terrain

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

Toitures

- Elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30%.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes anciennes posées en couvercle. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.
- Des toitures terrasses non accessibles ou autres types de couverture pourront être admis, compte tenu des caractéristiques de la construction projetée.

- Les panneaux solaires sont réglementés par la délibération du Conseil Municipal du 10 janvier 2011, fixant les périmètres d'interdiction d'installation des panneaux photovoltaïque et solaires (document annexé au PLU).

Façades

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

Les menuiseries

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

Annexes

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

Divers

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

Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- Les murs de soutènement apparents sont traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limités à 1m50 de hauteur.
- L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,50 mètre.
- Les enrochements et dispositifs modulaires (ex : module type betoflor) sont interdits

Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.60 m et devront être réalisées :

- Sur rue et en limite séparative : la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci, et sera implanté à 5 m en retrait de la rue.
- Soit en mur-bahut enduit dans la même teinte que la façade de 0,60 m, surmonté d'un grillage, posé sur des piquets scellés au sol, ou en haies vives.
- Soit de végétaux d'essence du pays non allergène doublés d'un grillage.
- Soit d'une haie vive d'essence du pays non allergène. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« *Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois* » - *Carnet varois de "environnement - N° 5- 2007* »).

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité.

Les portails et portillons ne devront pas excéder une hauteur de 1,40m. Leur ouverture devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété. Ils seront réalisés sans parties pleines.

Ils doivent être de proportions harmonieuses et de caractère simple, en métal ou en bois

ARTICLE UL.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles

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

Pour les bâtiments liés aux activités scolaires, sportives et ludiques, une estimation des besoins en stationnement des véhicules devra être formulée lors de la demande de permis, en fonction de l'activité.

Le stationnement des vélos et 2 roues motorisées

Pour les bâtiments liés aux activités scolaires, sportives et ludiques, une estimation des besoins en stationnement des 2 roues (motorisées et non motorisées) devra être formulée lors de la demande de permis, en fonction de l'activité.

Il en est de même pour tout changement de destination.

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

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

ARTICLE UL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noues...) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« *Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois* » - *Carnet varois de "environnement - N° 5- 2007* »).

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

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

30% au moins de la surface d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200m² d'espace de pleine terre.

De manière générale et au vu du caractère paysager remarquable de la commune :

- Les restanques et murs de pierres sèches sont à conserver.
- Les restanques et murs de soutènement sont à réaliser en pierres sèches en référence aux dispositions traditionnelles.
- Les enrochements ne sont pas autorisés.

ARTICLE UL.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I - ZONE AU

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

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Zone **1AUa** : correspond aux secteurs des Cantalus et du Nord de l'Eglisonne, à proximité du centre, pouvant accueillir des logements en individuel. Le développement de ce secteur ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble.
- Zone **1AUb** : correspond au secteur Ouest de l'Eglisonne. Le développement de ce secteur ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble.
- Zone **1AUc** : correspond au secteur de Lentier, plus précisément aux secteurs en restanques, situé à l'est, en aval du hameau.
- Zone **1AUcr** : correspond au secteur de Lentier, plus précisément aux secteurs en restanques, situé à l'ouest, en amont du hameau, soumis à un risque de mouvement de terrain
- Zone **1AUd** : correspond au secteur de Lentier, plus précisément aux secteurs en restanques, situé à l'ouest, en amont du hameau. Le développement de ce secteur ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble.
- Zone **1AUg** : correspond au secteur Ouest du Val Claret

Elle correspond à un secteur à urbaniser à court et moyen terme, c'est-à-dire dont l'urbanisation n'est pas subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements et aménagements prévus.

Tout aménagement ou construction réalisé dans la zone AU devra être compatible avec les principes définis dans 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation :OAP Nord du Village – OAP Secteur Sud-Est – OAP du hameau de Lentier

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

Sont interdits dans toutes les zones 1AU :

- les constructions ou installations destinées à de l'hébergement hôtelier
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou enregistrement
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs
- L'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes
- exhaussements et affouillements des sols

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

Risques de mouvements du sol

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvements du sol dû au retrait ou gonflement des argiles, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, une étude géotechnique est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20 m², y compris les piscines soumises à déclaration de travaux exemptée du permis de construire.

Risques de mouvements de feu de forêt

Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt délimité en annexe du PLU (83003_zone_application_dfcj_20170725), toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions dans toutes les zones 1AU :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments autorisés antérieurement et détruits par un sinistre dans les dix ans suivant le sinistre, nonobstant les dispositions des articles 6 à 15 de la zone.
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, aux bureaux et aux commerces
- les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, **conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme** (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de l'élément identifié :
 - Utilisation des matériaux et techniques adaptés au caractère architectural et à la nature du bâti.
 - Maintien des espaces libres associés (jardins, parcs)
 - Restitution d'un état originel, interdisant toute surélévation, extension et démolition

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

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient réalisées au travers d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Les opérations pourront être réalisées par tranches fonctionnelles.

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

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles comportent au moins 10% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstrucible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Les maillages entre les espaces urbains devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants.

Voiries

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

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.
- Les eaux usées provenant des rejets industriels devront être préalablement traitées conformément à la réglementation sanitaire et la législation sur la protection de la nature et de l'environnement en vigueur avant leur rejet dans le réseau public.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.
- Toutes les activités de restaurants et de commerce de bouche doivent s'équiper d'un bac à graisse et en cas d'impossibilité technique, ils doivent souscrire à une collecte de graisse par une entreprise spécialisée.

Eaux pluviales

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

Incendie

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

Réseaux câblés

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

ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance supérieure ou égale à 15 m de l'axe de la RD49
- à une distance supérieure ou égale à 4 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées existantes (ou futures s'il est prévu en emplacement réservé).

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.
- si les constructions avoisinantes autorisées ont une implantation différente de celles imposées ci-dessus, dans ce cas, l'implantation à prendre en compte sera celle établie en continuité des façades voisines.

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

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

En 1AUa, 1AUc, 1AUcr et 1AUg

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

Dans le secteur 1AUc couvert par l'OAP n°2, cette distance pourra être réduite pour tenir compte du principe d'alignement des constructions fixé dans l'OAP, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.

En 1AUb et 1AUd

Les constructions devront être édifiées :

- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres ;
- soit sur la limite séparative si des constructions principales sont à établir simultanément de part et d'autre ;

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

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport à la limite séparative ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.

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

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

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

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

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

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

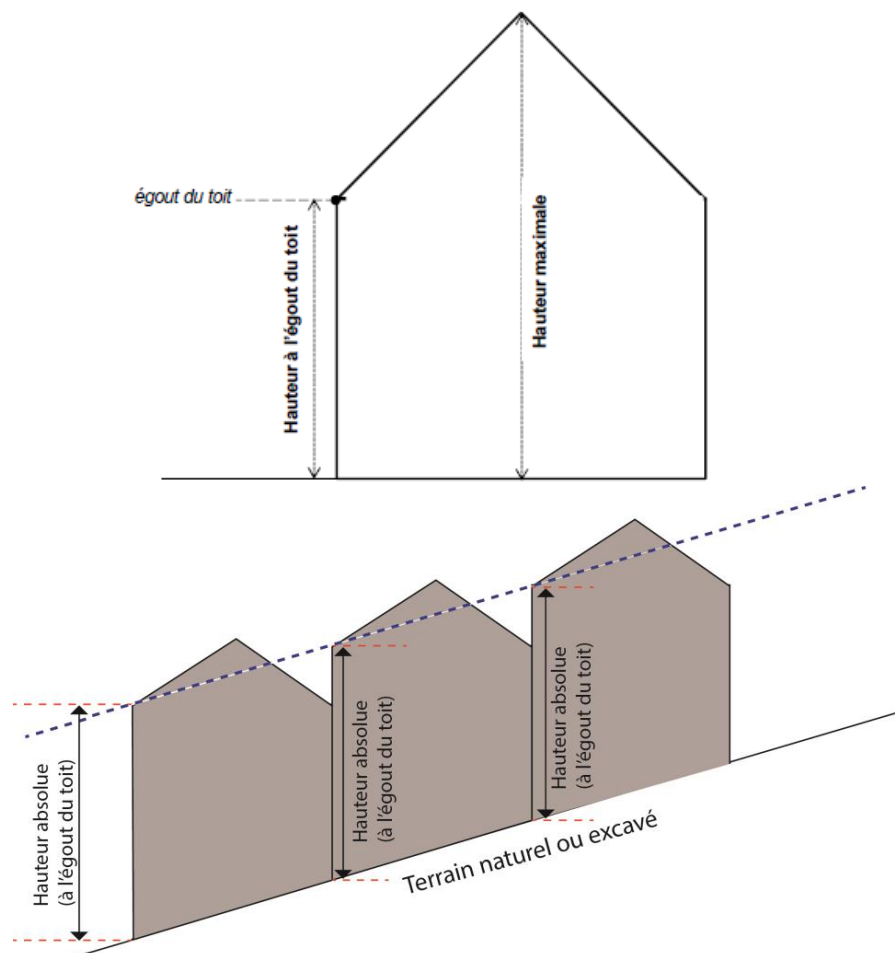
En 1AUa, 1AUb, et 1AUC: l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 20%

En 1AUcr, 1AUd et 1AUG : l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 15%.

ARTICLE 1AU.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)

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



En zone 1AUa, 1AUC et 1AUcr :

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur absolue, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne devra pas excéder 3,5 mètres.

En zone 1AUb, 1AUd et 1AUg :

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

- 7 mètre pour les constructions à usage d'habitation, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 3,5 mètres dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale et dans le cas d'un groupement de garage dépassant 2 unités.

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

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives architecturales et patrimoniales.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel.

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

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

Conception et adaptation au terrain

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

Toitures

- Elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30%.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes posées en couvercle. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.
- En **1AUb**, les panneaux solaires ou cellules photovoltaïques pourront être autorisés, sous réserve des impacts paysagers, s'ils sont :
 - disposés en partie haute des toitures,
 - intégrés dans l'épaisseur de la couverture sans excéder 30 % de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés
- Dans les zones **1AUa et 1AUc**, les panneaux solaires ou cellules photovoltaïques sont interdits

Façades et enduits

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

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes et s'inspirer du nuancier de couleur déposé en mairie.
- Les couleurs doivent être différentes entre façades mitoyennes pour traduire clairement le parcellaire.

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

Sont interdits

- Les teintes vives.
- Les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre aggloméré ou briques creuses non revêtus d'enduits.
- Les revêtements plastiques

Les menuiseries

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

Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.80 m et devront être réalisées :

- Sur rue et en limite séparative : la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci, et sera implanté à 5 m en retrait de la rue de l'emplacement réservé s'il est existant.
- Soit en mur-bahut enduit dans la même teinte que la façade de 0,60 m, surmonté d'un grillage, posé sur des piquets scellés au sol, ou en haies vives.
- Soit de végétaux d'essence du pays non allergène doublés ou non d'un grillage. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« *Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois* » - *Carnet varois de "environnement - N° 5- 2007* »).

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité.

Les portails et portillons ne devront pas excéder une hauteur de 1,80m. Leur ouverture devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété. Ils seront réalisés sans parties pleines.

Ils doivent être de proportions harmonieuses et de caractère simple, en métal ou en bois

Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- Les murs de soutènement apparents sont traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limités à 1m50 de hauteur.
- L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,50 mètre.
- Les enrochements et dispositifs modulaires (ex : module type betoflor) sont interdits

Divers

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

ARTICLE 1AU.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP avec un minimum d'une place par logement,
- Pour les hôtels, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme: une place par chambre.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Le stationnement des vélos et des 2 roues

- Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 80 m² de SDP ;
- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m² de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 60 m² de SDP.

Il en est de même pour tout changement de destination.

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

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

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays non allergènes.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence du pays non allergènes.

La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« *Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois* » - *Carnet varois de "environnement - N° 5- 2007* »).

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

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

En 1AUa, 1AUc, 1AUcr et 1AUg, 50 % au moins de la surface d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.

En 1AUb et 1AUd, 30 % au moins de la surface d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, seront privilégiés :

- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE 1AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant.

CHAPITRE II - ZONE 2AU

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

Elle comprend deux secteurs :

- Zone **2AUa** : correspond à l'extension **du quartier de la Glione**, permettant de terminer l'urbanisation de ce secteur avec des maisons individuelles en majorité. Compte tenu de la position stratégique de ce quartier, pour le moment insuffisamment équipé, le développement de l'urbanisation sera subordonné à des études préalables et à une ou plusieurs opérations d'ensemble.
- Zone **2AUb** : correspond à l'extension du domaine de Saint-Pierre de Tourtour.

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

Tout aménagement ou construction réalisé dans la zone 2AUa devra être compatible avec les principes définis dans 1 Orientation d'Aménagement et de Programmation : OAP Nord du Village.

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

Risques de mouvements du sol

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvements du sol dû au retrait ou gonflement des argiles, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, une étude géotechnique est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20 m², y compris les piscines soumises à déclaration de travaux exemptée du permis de construire.

Risques de mouvements de feu de forêt

Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt délimité en annexe du PLU (83003_zone_application_dfcj_20170725), toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont interdits :

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

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

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations, ouvrages techniques, et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions à usage d'habitation, ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, et d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² de SDP : est autorisée l'extension mesurée, avec un maximum de 30% de SDP supplémentaire, calculée par rapport à la surface initiale, sans création de nouveau logement. La superficie maximale, après extension de 30%, ne devra pas excéder 200 m² de SDP. L'extension devra obligatoirement être réalisée en continuité du bâti existant et pourra se réaliser en une ou plusieurs phases sans dépasser les 30 % autorisés.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soit liée :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, **conformément à**

l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

ARTICLE 2AU.3 - ACCES ET VOIRIES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et des emprises publiques ou privées existantes, les constructions nouvelles seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

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

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

Les constructions devront être édifiées :

- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres ;
- soit sur la limite séparative si des constructions principales sont à établir simultanément de part et d'autre;

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL

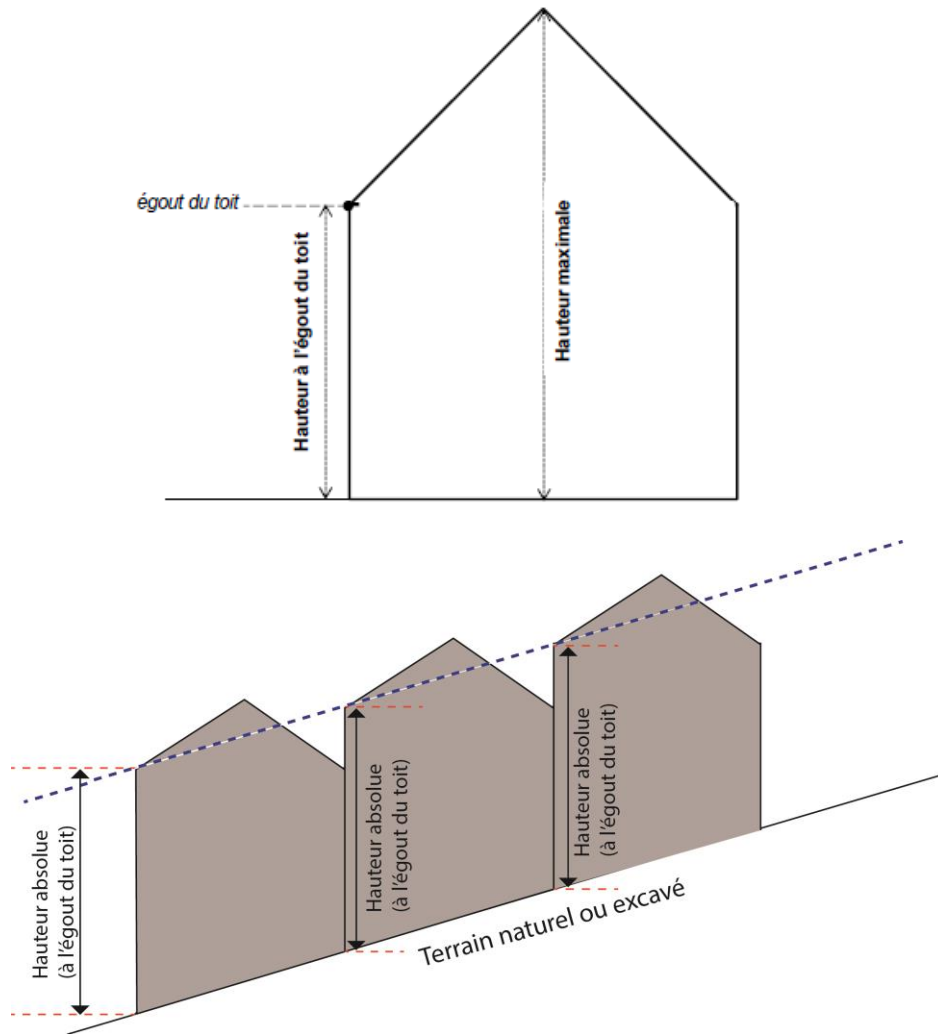
Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)

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



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

- 7 mètre pour les constructions à usage d'habitation, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 3,5 mètres dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale et dans le cas d'un groupement de garage dépassant 2 unités.

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

ARTICLE 2AU.11 – ASPECT EXTERIEUR

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel.

ARTICLE 2AU.12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE AGRICOLE

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend 3 sous-zonages :

- Compte tenu de l'extrême sensibilité paysagère de certaines portions du territoire communal, il est créé **un sous-zonage Ap**
- Compte-tenu de l'extrême sensibilité environnementale du secteur situé autour de la source de Fontigon, **un sous-zonage Ac est créé.**
- **Aj** : secteurs situés à proximité du boulodrome du village d'Ampus et au nord de la station d'épuration d'Ampus village

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.
- En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.
- Conformément à l'article 6.2 des dispositions générales, toutes occupations ou utilisations du sols sont interdites dans les zones impactées par les Zones d'Expansion des Crues (cf. annexes au règlement), à l'exception de celles prévues 6.2 des dispositions générales.
- Conformément à l'article 8 des dispositions générales, toutes occupations ou utilisations du sols sont interdites dans les zones impactées par les réservoirs de biodiversité (cf. annexes au règlement), à l'exception de celles prévues en 8 des dispositions générales.

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

Risques de mouvements du sol

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvements du sol dû au retrait ou gonflement des argiles, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, une étude géotechnique est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20 m², y compris les piscines soumises à déclaration de travaux exemptée du permis de construire.

Risques de mouvements de feu de forêt

Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt délimité en annexe du PLU (83003_zone_application_dfc_20170725), toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

En zone A uniquement :

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

A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (en application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural), en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, abri, garage, etc.), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- Les installations et constructions nécessaires pour une coopérative d'utilisation de matériel agricole (CUMA).

A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole :

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

A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

A condition qu'ils soient directement nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

Autres constructions admises sous conditions, et sous réserve qu'elles n'en compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- pour les constructions à usage d'habitation, légalement existantes à la date d'approbation du PLU, et d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² de SDP : est autorisée l'extension mesurée, avec un maximum de 30% de SDP supplémentaire, calculée par rapport à la surface initiale, sans excéder au total 200 m² de SDP. L'extension devra être réalisée en continuité du bâti existant.

L'extension devra se réaliser en une phase (dans le respect des plafonds donnés dans le présent paragraphe), avec des matériaux identiques à ceux d'origine.
- Pour les constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone, sont autorisés les constructions :
 - o D'un abri de jardin d'une superficie inférieure à 15 m² de SDP
 - o D'une piscine non couverte (bâche de sécurité autorisée) d'une superficie totale maximale de 80m², ainsi que sa plage et ses locaux techniques (pool-house et local technique) d'une

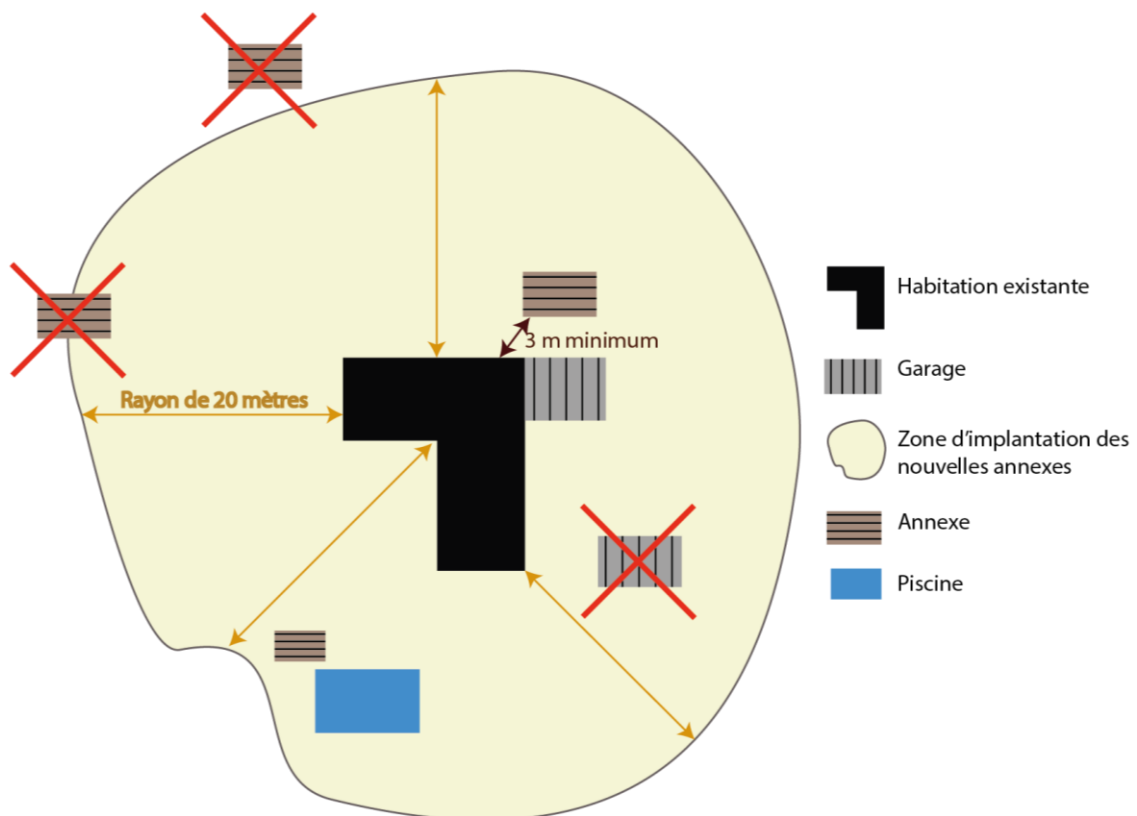
- superficie inférieure à 10 m² de SDP et implantées à moins de 3 mètres du plan d'eau de la piscine,
- D'un garage d'une superficie inférieure à 25 m² d'emprise au sol, par construction d'habitation ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il soit accolé à l'habitation.
- D'autres annexes de type abri pour le bois, abri pour les animaux, etc., à raison d'une annexe maximum de chaque type, pour une superficie totale maximale de 10 m².

Les annexes doivent être entièrement implantées dans un rayon de 20 mètres autour de la construction à usage d'habitation, mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (schéma ci-dessous).

Les annexes et garages sont implantés sur un seul niveau soit une hauteur maximum de 3,5 mètres

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

L'implantation des annexes doit respecter le schéma ci-dessous :



- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément à la réglementation en vigueur et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque.
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs sans changement de destination lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de la présence des réseaux publics.
- La démolition
- les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, **conformément**

à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de l'élément identifié :

- Utilisation des matériaux et techniques adaptés au caractère architectural et à la nature du bâti.
- Maintien des espaces libres associés (jardins, parcs)
- Restitution d'un état originel, interdisant toute surélévation, extension et démolition

En zones Ap et Ac :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager et/ou environnemental de la zone.
- les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, **conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme** (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de l'élément identifié :
 - Utilisation des matériaux et techniques adaptés au caractère architectural et à la nature du bâti.
 - Maintien des espaces libres associés (jardins, parcs)
 - Restitution d'un état originel, interdisant toute surélévation, extension et démolition
- Concernant les oliveraies repérées par l'article L 151-19, il convient de les préserver et de les mettre en valeur, notamment en protégeant, réhabilitant les aménagements de pierres sèches. Les éléments repérés ne peuvent pas être démolis

En zones Aj :

- La création de jardins familiaux au sens de l'article L561-1 du Code Rural, ainsi que les annexes nécessaires à leur entretien, à raison d'1 annexe par parcelle, d'une superficie maximum de 8 m².
- L'abri de jardin n'a vocation qu'à permettre le stockage de matériels de jardinage
- les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, **conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme** (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de l'élément identifié :
 - Utilisation des matériaux et techniques adaptés au caractère architectural et à la nature du bâti.
 - Maintien des espaces libres associés (jardins, parcs)
 - Restitution d'un état originel, interdisant toute surélévation, extension et démolition

En zones A, Ap, Ac et Aj :

Dans les secteurs concernés par les **zones d'expansion de crues et/ ou par les réservoirs de biodiversité** qui sont annexées au présent règlement, sont uniquement autorisés :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les extensions limitées des bâtiments existants (agricoles ou habitations) : extension et annexes comme décrites pour le zonage A

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Tout nouvel accès sur les RD49 et RD51 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

Voiries

Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée, soit une largeur minimale de 4 mètres.

Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité des voies sans issues.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe.
- Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les constructions ou installations recevant du public doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'adduction d'eau de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe au droit du domaine public.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- Toutes les activités de restaurants et de commerce de bouche doivent s'équiper d'un bac à graisse et en cas d'impossibilité technique, ils doivent souscrire à une collecte de graisse par une entreprise spécialisée.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Eaux pluviales

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

- Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.
- Pour l'évacuation des eaux de piscines, le lavage des filtres devra être récolté par le réseau d'eaux usées, et la vidange des piscines doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

Incendie

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

Réseaux câblés

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

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 20 m par rapport à l'axe des RD49 et RD51,
- à une distance supérieure ou égale à 10 m de l'axe des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.
- Pour les extensions de constructions ne respectant pas le dernier alinéa du paragraphe 1 et le 1er paragraphe de l'article A.6, à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la voie
- Pour les serres dont le recul est porté à 15 m
- Si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 5 m minimum de l'alignement de la voie.

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

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives. La largeur des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée du sol naturel à l'égoût du toit, avec un minimum de 4 m.

Les marges d'isolement ne s'appliquent pas si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 3 m minimum de l'alignement de la limite séparative.

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

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

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

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

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

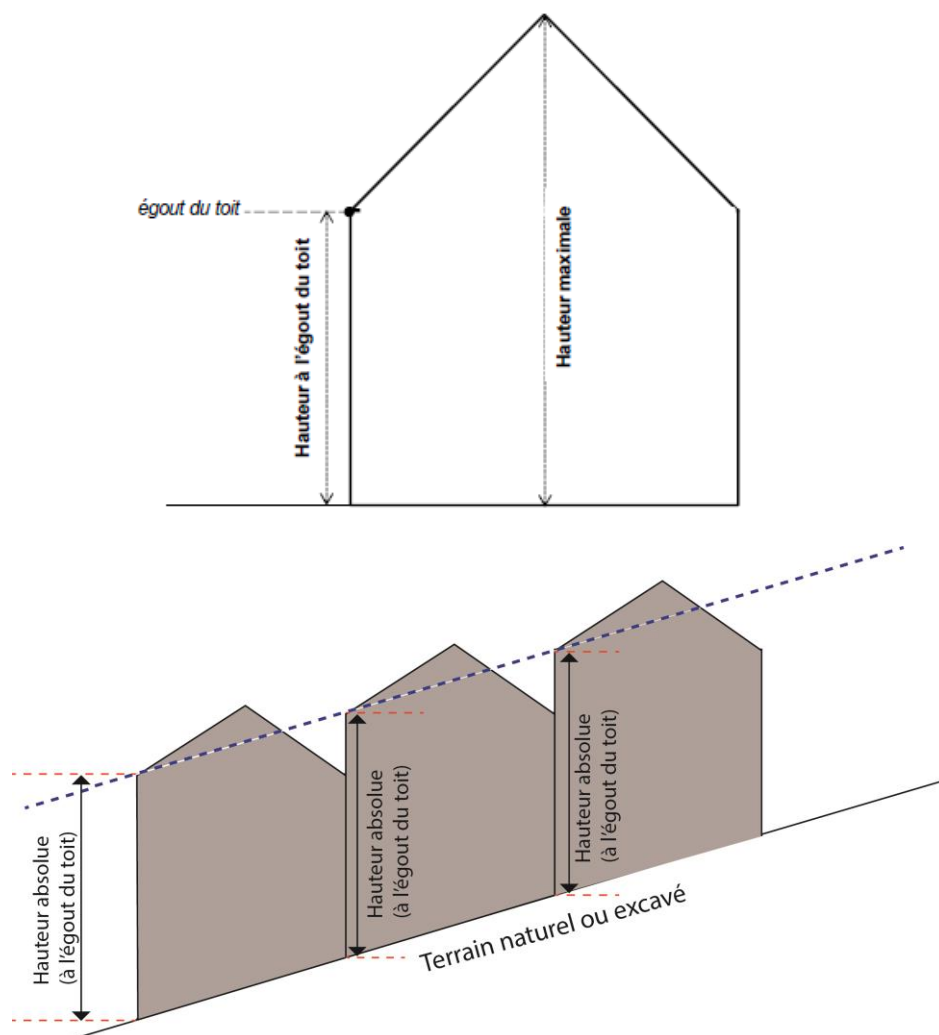
Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.

Non règlementé

ARTICLE A.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)

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



La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est fixée à 7 mètres, sauf pour les annexes pour lesquelles la hauteur est limitée à 3,5 mètres.

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

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

ARTICLEA.11 - ASPECT EXTERIEUR

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

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

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Pour toutes les constructions

Conception, volet paysager

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

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés en accord avec la topographie, l'orientation du terrain, l'utilisation actuelle et future de la parcelle (végétation, structure parcellaire.).

Les travaux de terrassements, nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Pour les clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possibles, et ne doivent pas cloisonner l'espace. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m, pouvant comprendre une partie maçonnée 0,60 mètre maximum, sous réserve de ne pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

Le dimensionnement du portail est proportionné à la clôture et doit rester discret dans le paysage. Il est réalisé en bois, fer ou acier, il est de facture simple et unitaire, et d'une teinte unique. Une partie maçonnée d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre et limitée à 1,80 mètre peut être réalisée pour assurer la fixation de l'élément. Le portail doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie publique ou privée.

Menuiseries

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

Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- Les murs de soutènement apparents sont traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limités à 1m50 de hauteur.
- L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,50 mètre.
- Les enrochements et dispositifs modulaires (ex : module type betoflor) sont interdits

ARTICLE A.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de projet touristique et d'accueil du public, le stationnement ne devra pas affecter le bâti existant, il ne devra pas dénaturer les terres agricoles et le paysage. Il fera l'objet d'une insertion paysagère afin de limiter au maximum son impact sur le paysage et les terres agricoles.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'écrans de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être, dans la mesure du possible, soit transplantés, soit remplacés.

La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« *Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois* » - *Carnet varois de "environnement - N° 5- 2007* »).

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

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

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés ...) sera encouragée.

Par leur architecture et leur implantation, les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de réduction de la consommation des énergies : orientation des façades, surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

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

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE NATURELLE

La zone N est une zone naturelle, réservée pour la protection de la nature, la conservation des paysages et la qualité de l'environnement.

Elle comprend 4 sous-zonages :

- **Nh** : les hameaux de la Bastide Neuve, des Fourniers et des Vergelins
- **Nl** : zone d'équipements publics sportifs et de loisirs et d'équipements publics
- **Ns** : secteur à vocation d'habitation de la Combe de Magne (Ns1) et de la Grange Rimade (Ns2) (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)
- **Nm** : zone délimitée l'intégralité de la partie du territoire communal couverte par la Camp militaire de Canjuers.

Dans les secteurs Nh et Ns, tout aménagement ou construction réalisé devra être compatible avec les principes définis dans 2 orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

***Les 3 hameaux (Nh) : Hameau de la Bastide Neuve, les Fourniers, les Vergelis
Le secteur Combe de Magne-Grange Rimade (Ns)***

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article N.2.
- Conformément à l'article 6.2 des dispositions générales, toutes occupations ou utilisations du sols sont interdites dans les zones impactées par les Zones d'Expansion des Crues (cf. annexes au règlement), à l'exception de celles prévues 6.2 des dispositions générales.
- Conformément à l'article 8 des dispositions générales, toutes occupations ou utilisations du sols sont interdites dans les zones impactées par les réservoirs de biodiversité (cf. annexes au règlement), à l'exception de celles prévues en 8 des dispositions générales.

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

Risques de mouvements du sol

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvements du sol dû au retrait ou gonflement des argiles, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, une étude géotechnique est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20 m2, y compris les piscines soumises à déclaration de travaux exemptée du permis de construire.

Risques de mouvements de feu de forêt

Dans les secteurs concernes par le risque feu de forêt délimité en annexe du PLU (83003_zone_application_dfcj_20170725), toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Occupations et utilisations du sol sont admises sous conditions :

En zone N, et Nh et Ns :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et pastorale. Ils ne devront pas compromettre pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

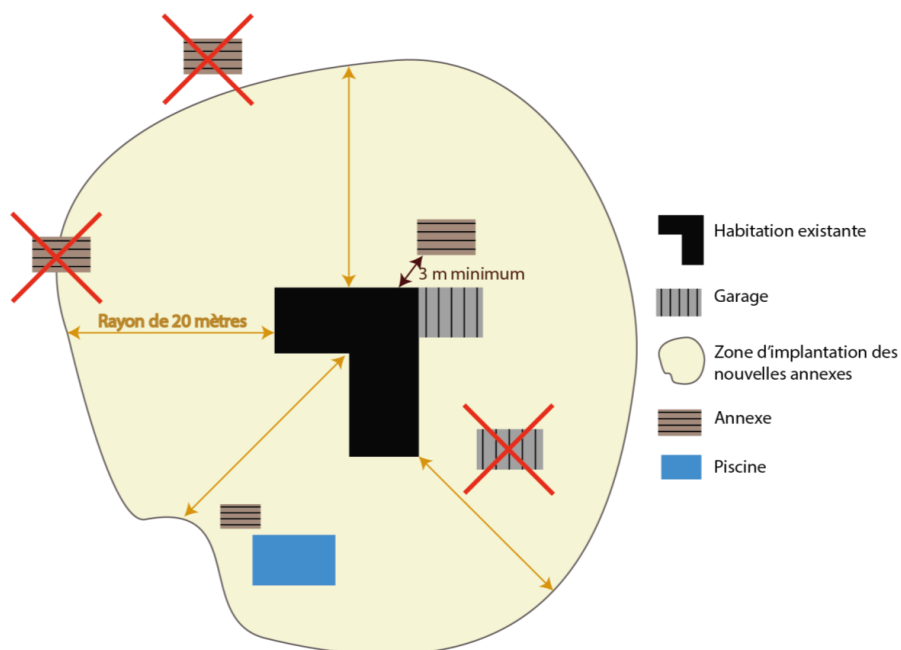
- Les terrains de tennis et tout autre équipement de loisir, dès lors que cet équipement ne compromet pas la qualité paysagère du site et ne crée pas de problème d'écoulement des eaux.
- pour les constructions à usage d'habitation, ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, et d'une superficie supérieure ou égale à 30 m² de SDP : est autorisée l'extension mesurée, avec un maximum de 30% de SDP supplémentaire, calculée par rapport à la surface initiale, sans création de nouveau logement. La superficie maximale, après extension de 30%, ne devra pas excéder 200 m² de SDP. L'extension devra obligatoirement être réalisée en continuité du bâti existant et pourra se réaliser en une ou plusieurs phases sans dépasser les 30 % autorisés.
- pour les constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone, sont autorisés les constructions :
 - o D'un abri de jardin d'une superficie inférieure à 20 m² de SDP
 - o D'une piscine non couverte (bâche de sécurité autorisée), ainsi que sa plage et ses locaux techniques (pool-house et local technique) d'une superficie inférieure à 10 m² de SDP et implantées à moins de 3 mètres du plan d'eau de la piscine,
 - o D'un garage d'une superficie inférieure à 40 m² d'emprise au sol, par construction d'habitation ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il soit accolé à l'habitation.
 - o D'autres annexes de type abri pour le bois, abri pour les animaux, etc., à raison d'une annexe maximum de chaque type, pour une superficie totale maximale de 20 m².

Les annexes doivent être entièrement implantées dans un rayon de 20 mètres autour de la construction à usage d'habitation, mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (schéma ci-dessous).

Les annexes et garages sont implantés sur un seul niveau.

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

L'implantation des annexes doit respecter le schéma ci-dessous :



- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs sans changement de destination lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de la présence des réseaux publics.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments autorisés antérieurement et détruits par un sinistre dans les dix ans suivant le sinistre, nonobstant les dispositions des articles 6 à 15 de la zone N.
- les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, **conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme** (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de l'élément identifié :
 - Utilisation des matériaux et techniques adaptés au caractère architectural et à la nature du bâti.
 - Maintien des espaces libres associés (jardins, parcs)
 - Restitution d'un état original, interdisant toute surélévation, extension et démolition
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 08 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espaces boisés classés (cf. annexes au PLU)

En zone Nh :

- En Nh, tout projet pourra être soumis à un avis consultatif de l'Architecte des Bâtiments de France.

En zone Nh et Ns :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve des prescriptions données dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation et du respect des articles N.3 à N.15.

En zone NI :

- les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif et les activités de loisirs publiques (piscine, salle polyvalente, parcours de santé, tennis, terrain multisports, etc..) ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (club-house, logement de fonction, locaux techniques annexes, etc.).

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

En zone Nm

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

En zones N, Ns, NI et Nm :

Dans les secteurs concernés par les **zones d'expansion de crues et/ ou par les réservoirs de biodiversité** qui sont annexées au présent règlement, sont uniquement autorisés :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les extensions limitées des bâtiments existants (agricoles ou habitations) : extension et annexes comme décrites pour le zonage A

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Tout nouvel accès sur les RD49 et RD 51 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

Voiries

Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée, soit une largeur minimale de 4 mètres.

Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité des voies sans issues.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe.
- Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

- Les constructions ou installations recevant du public doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'adduction d'eau de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe au droit du domaine public.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- Toutes les activités de restaurants et de commerce de bouche doivent s'équiper d'un bac à graisse et en cas d'impossibilité technique, ils doivent souscrire à une collecte de graisse par une entreprise spécialisée.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Eaux pluviales

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

Incendie

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

Réseaux câblés

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

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

- 20 m par rapport à l'axe de la RD49 et de la RD51,
- à une distance supérieure ou égale à 10 m de l'axe des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

En N, des implantations différentes peuvent être autorisées :

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

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

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques si le document graphique de l'OAP l'autorise.
- L'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée en compatibilité avec le schéma donné dans l'OAP.
- Si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 5 m minimum de l'alignement de la voie.

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

En N, NI et Nm

Les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative. A condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage, cette distance ne s'applique pas :

- Aux modifications, ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimension sensiblement équivalentes (+ ou - 0,50 m),
- Aux piscines ainsi que leur local technique qui devront toutefois respecter un recul de 3m minimum,
- Pour les constructions inférieures à 3 m au faitage.

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

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

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

Non règlementé

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

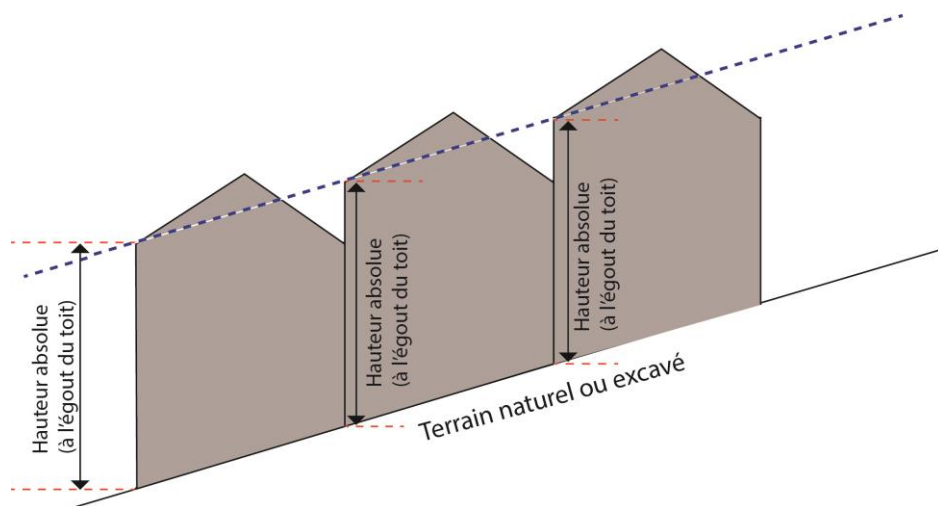
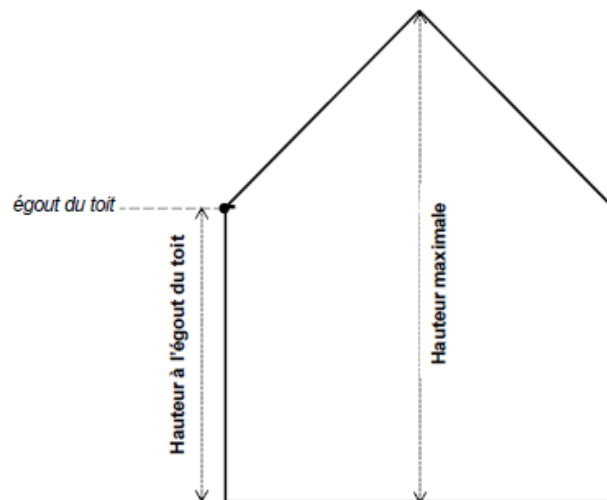
Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol.

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

ARTICLE N.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)

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



-En **NI et Nm** : non réglementé.

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

-En **Nh et Ns** : la hauteur des constructions nouvelles devra respecter les prescriptions données dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Elle devra être sensiblement égale à la hauteur moyenne des bâtiments existants situés dans le même alignement ou à proximité au sein du hameau (si les bâtiments ne sont pas accolés ou mitoyen), sans toutefois pouvoir excéder 9 mètres à l'égout du toit.

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

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

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

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

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

Pour toutes les constructions

Conception, volet paysager

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

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés en accord avec la topographie, l'orientation du terrain, l'utilisation actuelle et future de la parcelle (végétation, structure parcellaire.).

Les travaux de terrassements, nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Pour les clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possibles, et ne doivent pas cloisonner l'espace. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80 m, pouvant comprendre une partie maçonnée de 0.20 mètre maximum, sous réserve de ne pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

Le portail doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie publique ou privée.

En zone Nh :

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

Le présent règlement vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments et de leurs abords immédiats.

D'une manière générale en cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices désignés ci-dessus, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. Sauf cas particulier dûment motivé par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée.

Les adaptations doivent :

- respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture, destination d'origine), en particulier, pour ce qui concerne les anciennes dépendances, leur destination d'origine devra demeurer clairement perceptible après transformation ;
- faire l'objet d'une étude particulière comprenant un état des lieux détaillé et un projet précisant les transformations envisagées sur le bâtiment et ses abords.

Implantation, volumétrie et éléments constitutifs

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

Toiture-Couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, les côtes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les toitures terrasse sont interdites et les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) sont à limiter en nombre comme en dimension. Dans la mesure du possible, le matériau de couverture des édifices sera à conserver ou à restituer.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Leurs composantes essentielles doivent être conservées ou le cas échéant reconstituées.

Menuiseries

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

Ravalements

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

Abords immédiats, espaces privés, clôtures, plantations

Le caractère sobre des abords immédiats (cour de ferme et/ou jardin) doit être respecté, tant pour ce qui concerne l'esprit des revêtements et aménagements de sols que pour ce qui concerne les clôtures et plantations. En particulier, les nouvelles plantations seront à effectuer en accord avec les essences voisines ou choisies dans les espèces locales, et non allergènes. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de "environnement - N° 5- 2007 »).

- Si des terrassements, murs de soutènement ou autres aménagements extérieurs sont nécessaires, ils doivent être précisés et être en accord avec les aménagements antérieurs caractéristiques et l'esprit du lieu (cour de ferme, etc.)

Pour les clôtures

- Les clôtures seront aussi discrètes que possibles, et ne doivent pas cloisonner l'espace. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80 m, pouvant comprendre une partie maçonnée 0,60 mètre maximum, sous réserve de ne pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.
- Le dimensionnement du portail est proportionné à la clôture et doit rester discret dans le paysage. Il est réalisé en bois, fer ou acier, il est de facture simple et unitaire, et d'une teinte unique. Une partie maçonnée d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre et limitée à 1,80 mètre peut être réalisée pour assurer la fixation de l'élément.
- Des écrans de plantations pourront être imposés si la protection du site l'exige.
- Le portail doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie publique ou privée.

ARTICLE N.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour les bâtiments liés à une activité implantée, une estimation des besoins en stationnement des véhicules devra être formulée lors de la demande de permis.

En Nh et Ns

- Pour les nouveaux logements : une place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP avec un minimum d'une place par logement,
- La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti, naturel ou agricole,

Le stationnement des vélos et 2 roues motorisées

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

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'écrans de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être, dans la mesure du possible, soit transplantés, soit remplacés.

La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« *Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois* » - *Carnet varois de l'environnement - N° 5- 2007* »).

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

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

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) sera encouragée.

Par leur architecture et leur implantation, les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de réduction de la consommation des énergies : orientation des façades, surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

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

Non réglementé

LEXIQUE

DEFINITIONS ET CROQUIS EXPLICATIFS

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

Alignement : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé

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

Arbres d'essences variées : proportion harmonieuse d'arbres à feuilles caduques et à feuilles persistantes et de conifères.

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

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

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

Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriété privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue pas en revanche une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes partie d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé – etc..

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

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

Il s'agit des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Elles recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :

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

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

Construction à usage d'hébergement hôtelier : il s'agit de constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...)

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

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

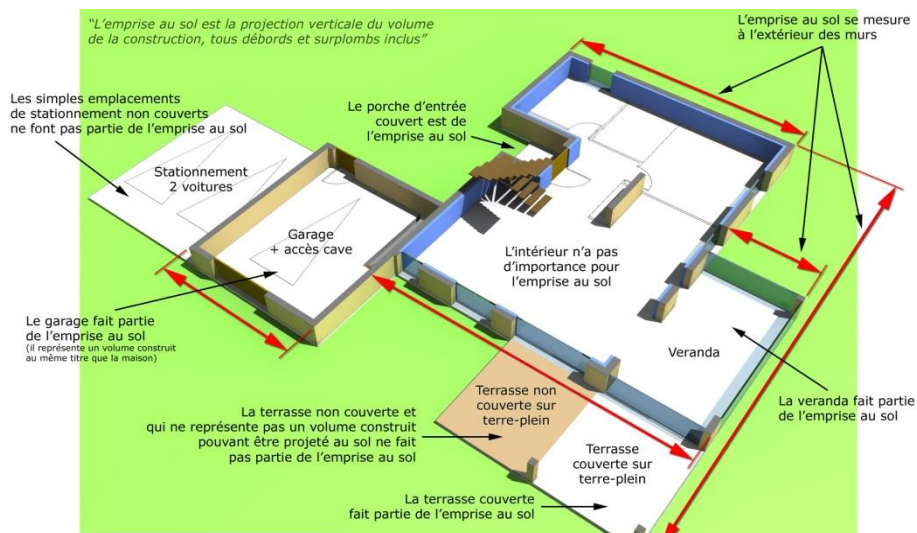
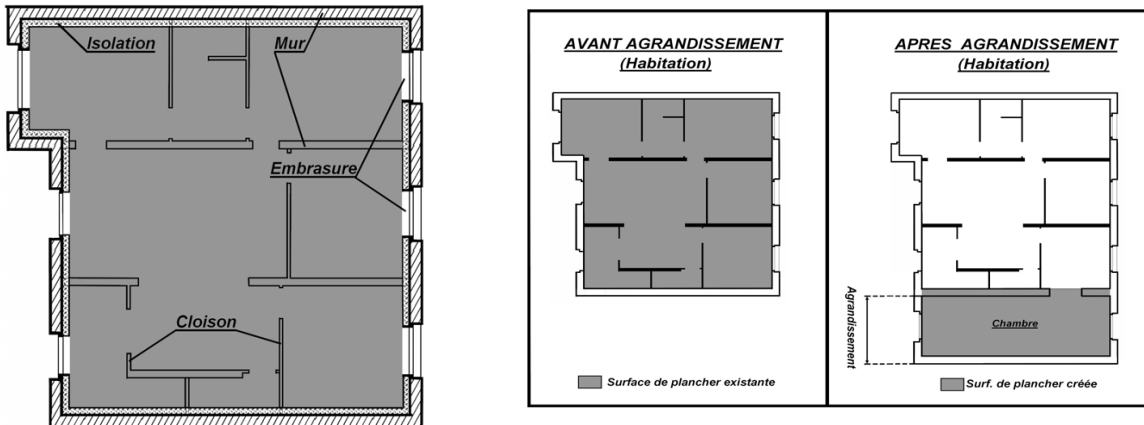
Emplacement réservé : terrain réservé pour équipements publics, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique, etc. Les emplacements réservés sont recensés en annexe du présent PLU.

Emprise au sol :

Cf : Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme (Article R*420-1 du CU)

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

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



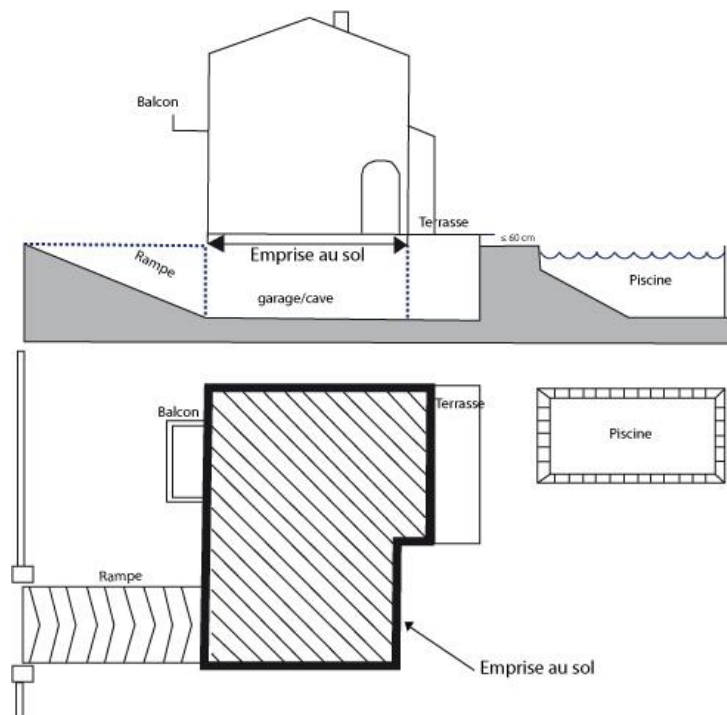
Prise en compte des terrasses dans l'emprise au sol (source : www.developpement-durable.gouv.fr)

Seules les terrasses de plain pied ou n'ayant ni surélévation significative, ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol. En revanche, par exemple, les terrasses suivantes constituent de l'emprise au sol :

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

Prise en compte des piscines dans l'emprise au sol

Les bassins des piscines ne rentrent pas en compte dans l'emprise au sol.



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

Espaces libres : les espaces libres sont les parties de l'unité foncière en dehors du volume construit. Ces espaces sont de 2 types :

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

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

Exploitation agricole

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.

Peuvent être également considérées en tant qu' « exploitation agricole », les personnes bénéficiaires de l'aide à l'installation Jeune Agriculteur.

Constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

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

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

Exemples de pièces à fournir :

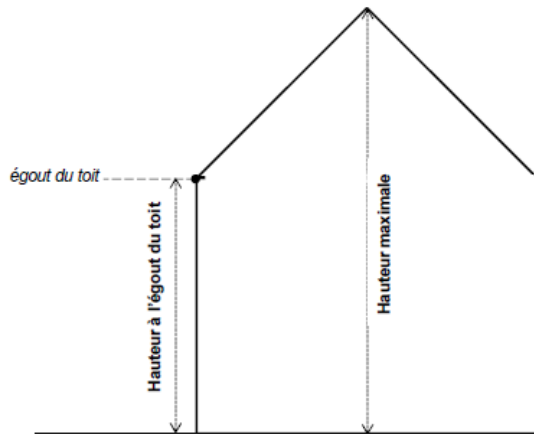
- *Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins 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...*

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

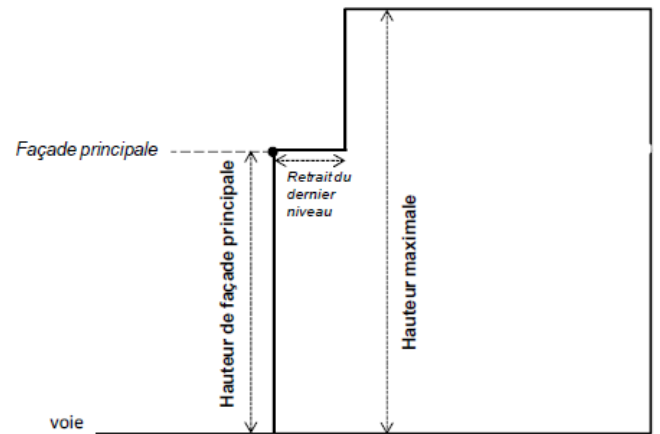
Garage ou abri voiture : Construction destinée à recevoir le stationnement des véhicules.

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

Hauteur à l'égout du toit

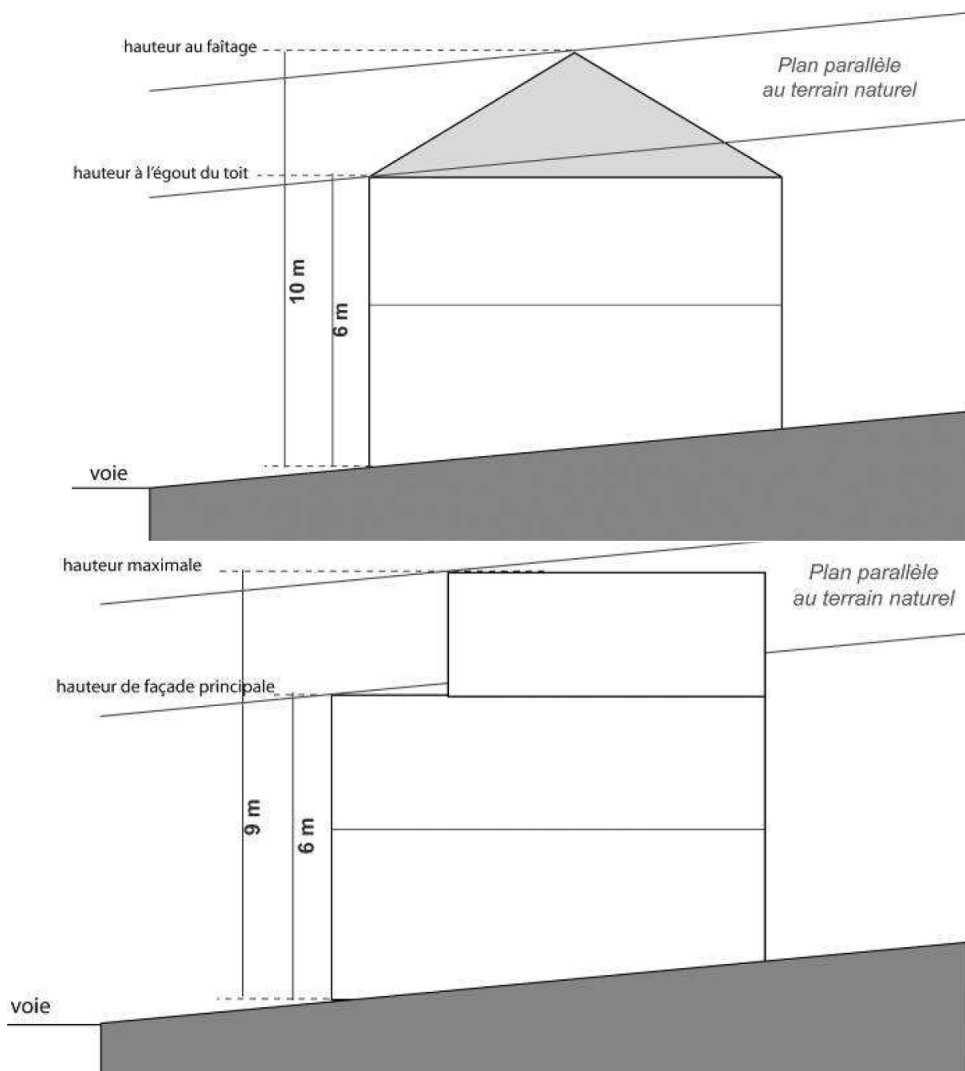


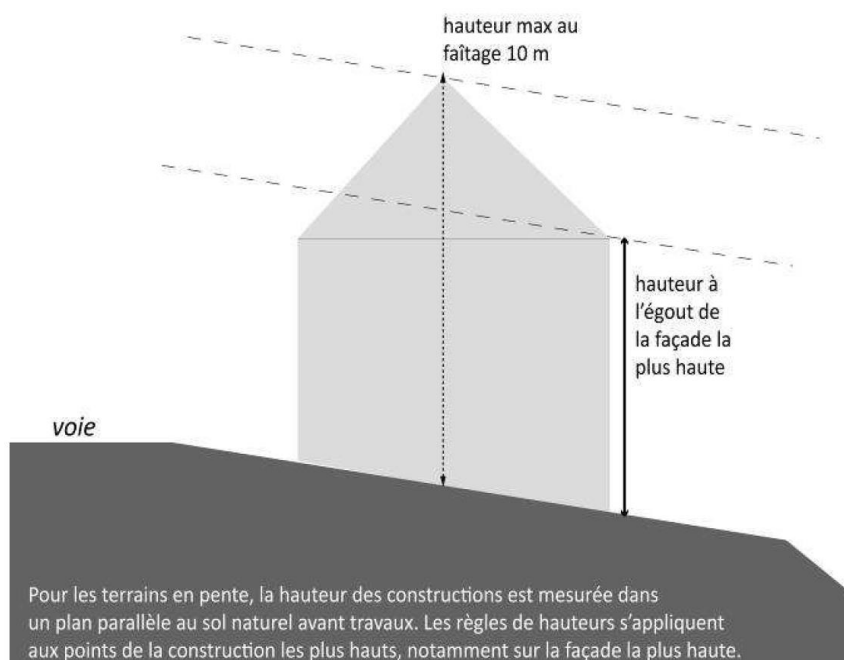
Hauteur de façade principale



Calcul des hauteurs pour les terrains en pente

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





ensemble

Infrastructure :
des
équipements et

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

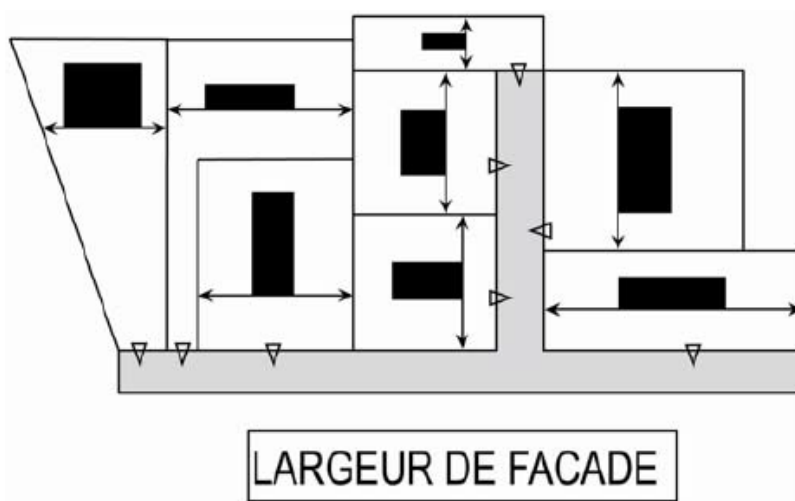
Infrastructure technique : pylône EDF ou de téléphonie mobile, routes, autoroutes, voies ferrées ou de TCSP, ponts.

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

Largeur de façade

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain

Vue en plan des largeurs de façades

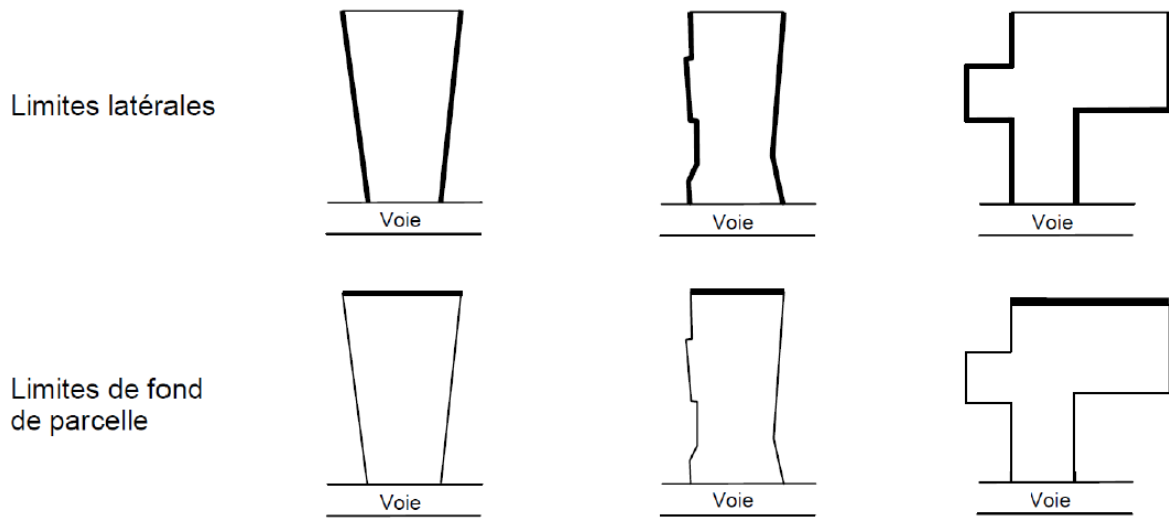


Limite séparative : les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées et des espaces publics.

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

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

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



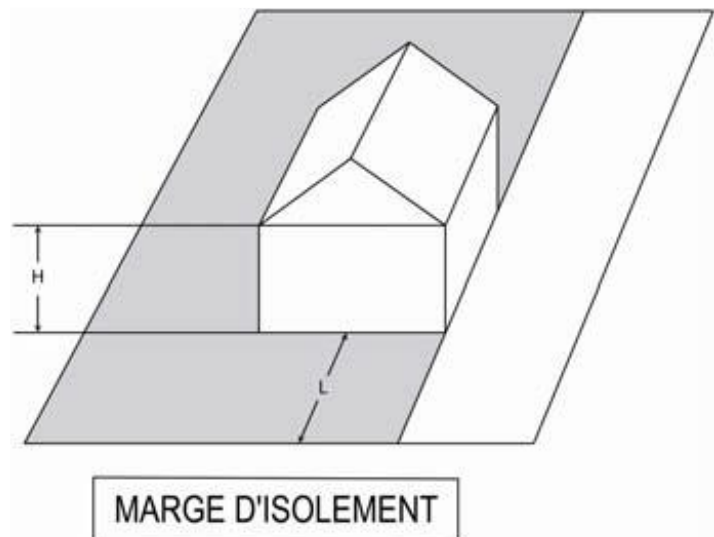
Limite de voie et emprise publique : limite entre le domaine public et le domaine privé ; limite entre l'unité foncière et une voie ou emprise publique ; limite des voies existantes ou des emprises futures quand elles sont prévues. Sont considérées comme voies, les voies communales, qu'elles soient classées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

Logement de fonction : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations

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

Marge d'isolement (L)

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



Mur de soutènement : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux

clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures

Rez-de-chaussée : il s'agit du niveau situé immédiatement au-dessus du sous-sol, même si ce dernier est semi-enterré.

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

Sol naturel : il s'agit du sol existant avant travaux

Stationnement à l'air libre : espace de stationnement non couverts ou couverts par des pergolas.

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

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

<http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/surface-de-plancher-r276.html>

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