

Département du Var

Commune de

Artigues

d' **P** lan
L ocal
U rbanisme



Document : **4.1.1**

Règlement - Pièce écrite

PLU prescrit par DCM du : 19 juin 2015

Projet de PLU arrêté par DCM du : 13 février 2017

PLU approuvé par DCM du : 18 janvier 2018

 **begeat**
les solutions d'urbanisme

AMÉNAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DÉVELOPPEMENT

www.begeat.fr
131 Place de la Liberté
83000 Toulon
Tél : 04 94 93 58 17
Fax : 04 94 09 20 34
Mail : contact@begeat.fr



Table des matières

Titre : 1	Dispositions générales.....	3
Titre : 2	Dispositions applicables aux zones urbaines.....	13
	<i>Zone Ua.....</i>	<i>14</i>
Titre : 3	Dispositions applicables aux zones A Urbaniser.....	28
	<i>1AU.....</i>	<i>29</i>
Titre : 4	Dispositions applicables aux zones agricoles	41
	<i>Zone A.....</i>	<i>42</i>
Titre : 5	Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.....	53
	<i>Zone N.....</i>	<i>54</i>
	<i>STECAL Ne.....</i>	<i>65</i>
	<i>STECAL Nh.....</i>	<i>70</i>
	<i>STECAL Npv.....</i>	<i>82</i>
	<i>STECAL Nt.....</i>	<i>88</i>

Titre : 1 Dispositions générales

Article 1 : Régime applicable

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

Conformément aux dispositions du VI de l'article 12 du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, **le présent document est élaboré selon les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.**

Article 2 : Champ d'application territoriale du plan

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

Article 3 : Portée générale du règlement

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

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) ainsi que des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.

Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

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

Article 4 : Structure du règlement

Le règlement comprend 4 titres :

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

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

- Article.1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article.5 : Superficie minimale des terrains constructibles (*Disposition abrogée*)
- Article.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article.9 : Emprise au sol des constructions
- Article.10 : Hauteur maximale des constructions
- Article.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article.14 : Coefficient d'occupation du sol (*Disposition abrogée*)
- Article.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article.16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 5 : **Division du territoire en zones et documents graphiques**

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


<i>Intitulé</i>	<i>Exemple de représentation graphique</i>
<i>délimitation des zones U, AU, A et N définis par l'article R151-17 du code de l'urbanisme</i>	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">N</div> <div style="margin-right: 10px;">Zone</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">Ne</div> <div>Secteur</div> </div>

Chaque zone, chaque secteur, chaque SETECAL, avec ou sans indices de risques, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (cf. « documents n°4-2, documents graphiques »).

Les documents graphiques du règlement peuvent également comporter diverses indications graphiques additionnelles (cf. ci-après). Certaines règles peuvent faire exclusivement l'objet d'une représentation dans le document graphique, conformément à l'article R151-11 du code de l'urbanisme.

Des Emplacements Réservés (ER)


Les Emplacements Réservés sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non. Les bénéficiaires de ces dispositions sont les collectivités publiques ou les titulaires de services publics pour l'aménagement de voirie, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. (cf. document n°4.1.3 « Liste des emplacements réservés »).

<i>Intitulé</i>	<i>Exemple de représentation graphique</i>
<i>Emplacements Réservés définis par l'article R151-34 du code de l'urbanisme</i>	

Le droit de délaissement : le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé ou grevé d'une servitude peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais prévus aux articles L152-2, L311-2 ou L424-1 du code de l'urbanisme.

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

L'article L151-19 : du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut : « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

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

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

Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (article L151-23 du code de l'urbanisme)


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

L'article L151-23 : du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut : « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4. Il peut localiser, dans les

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

2- Les Espaces Boisés Classés (EBC) à créer ou à conserver


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

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

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

Des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

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

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

Les bâtiments faisant l'objet de cette désignation sont répertoriés en annexes du règlement et identifiés aux documents graphiques.

Article 6 : Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme.

Le présent règlement a été établi en tenant compte des articles L122-1 et suivants (Loi Montagne) du code de l'urbanisme.

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

Article 7 : **Autorisations d'urbanisme**

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

- ✓ dans le cas d'une délibération prise par le conseil municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- ✓ dans le cas d'une modification de la façade, les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable ;
- ✓ les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application des dispositions du code de l'urbanisme ;
- ✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 12 novembre 2014 relatif au débroussaillage (cf. annexes du règlement).
- ✓ les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

Article 8 : **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sont autorisés dans toutes les zones du PLU nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité sont autorisées dans les différentes zones du PLU.

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

Article 9 : **Secteurs soumis au Droit de Prémption Urbain (DPU)**

Régit par les articles L240-1 et suivant du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur. Ce droit intervient dans des zones prédéfinies par un acte administratif sur l'ensemble des zones U et AU (par délibération du conseil municipal). Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général (cf. lexique aux annexes du règlement). Après approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal, il pourra être institué un droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées sur le PLU du territoire de la commune. (cf. « Annexes Générales »).

Article 10 : **Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)**

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

Article 11 : Conservation des eaux potables et minérales

A l'intérieur des périmètres de protection institués par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), des prescriptions spécifiques à l'occupation du sol sont susceptibles d'être appliquées (cf. annexes générales, document n°5).

Article 12 : Protection contre le bruit des transports terrestres

Sur le territoire de la commune, la route départementale RD 3 est classée voie bruyante.

Se référer aux annexes du règlement dans lequel figurent les secteurs concernés.

Article 13 : Règlements des lotissements

Conformément à l'article L442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Article 14 : Reconstruction à l'identique

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

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

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

Article 15 : Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre

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

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. »

Article 16 : **Motifs de prescriptions spéciales**

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

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

Article 17 : **Constructions existantes**

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

Article 18 : **Adaptations mineures**

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

- ✓ Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3, al 1 du code de l'urbanisme).
- ✓ Elle doit être limitée.
- ✓ Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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

Conformément à l'article L152-4 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre : (...) 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Article 19 : Protection du patrimoine archéologique

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

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

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

Article 20 : Protection contre le bruit des transports terrestres

Sur le territoire de la commune, la route départementale RD 3 est classée au titre du « classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Var ». Se référer aux annexes du règlement (document 4.2.1) dans lequel figurent les secteurs concernés et les prescriptions applicables.

Article 21 : Le débroussaillage

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé en (cf. annexes au présent règlement).

Article 22 : Règles parasismiques

Le département du Var est situé entre les zones sismiques du couloir rhodanien et la faille dite de Nice. La sismicité historique s'inscrit dans des intensités comprises entre les degrés IV et VIII de L'échelle MSK. La commune est classée en zone de **sismicité faible (niveau 2)** par le décret du 22 octobre 2010 définissant les zones de sismicité du Var. De nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies au code de l'environnement. Les bâtiments sont classés suivant 4 catégories d'importance différentes :

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

Catégorie	Description :
I	Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II	Habitations individuelles Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5 Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 mètres. Bureaux ou établissements commerciaux non ERP de hauteur inférieure ou égale à 28 mètres et pouvant accueillir 300 personnes maximum Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes Parcs de stationnement ouverts au public
III	ERP de catégories 1, 2 et 3 Habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 mètres Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes Établissements sanitaires et sociaux Centres de production collective d'énergie Établissements scolaires
IV	Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. Centres météorologiques.

Remarques : Pour les structures neuves abritant des fonctions relevant de catégories d'importance différentes, la catégorie de bâtiment la plus contraignante est retenue. Pour l'application de la réglementation sur les bâtiments existants, la catégorie de la structure à prendre en compte est celle résultant du classement après travaux ou changement de destination du bâtiment.

Application de l'Eurocode 8 : La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme. De plus, certains bâtiments essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels. Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

	Zone de sismicité :	Catégorie :			
		I	II	III	IV
	Zone 1 Aléa très faible	Aucune exigence	Aucune exigence	Aucune exigence	Aucune exigence
Artigues ⇒	Zone 2 Aléa faible	Aucune exigence	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 0,7 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 0,7 \text{ m/s}^2$
	Zone 3 Aléa modéré	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$
	Zone 4 Aléa moyen	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$

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

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

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

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

Titre : 2 Dispositions applicables aux zones urbaines

U

Zone Ua

Caractère de la zone

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

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

(Extraits du rapport de présentation)

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de bureau, de commerces, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Elle comporte 1 secteur :

⊕ **Secteur Uaa** : *correspondant au parc du château qu'il convient de préserver.*

Article Ua : 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- ✓ Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- ✓ Les activités agricoles liées à l'élevage.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- ✓ Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- ✓ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- ✓ Les aires d'accueil des gens du voyage.
- ✓ Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- ✓ Les parcs d'attraction.
- ✓ Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
- ✓ Les nouvelles antennes relais de radiotéléphonie.

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

Dans la zone Ua :

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

- ✓ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol ne doivent pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ; chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser **2 mètres**.
- ✓ Les constructions à destination d'artisanat et les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
- ✓ Pour tout projet d'au moins **5 logements** : au moins **20%** des logements devront être à caractère social, (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) à condition qu'ils représentent au moins **20%** de la surface de plancher totale.
- ✓ Pour le patrimoine identifié sur les documents graphiques, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Dans le secteur Uaa :

- ✓ Seules sont autorisées les piscines et leurs locaux techniques ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

■ **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

■ **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de bande de roulement.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

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

■ **Eau potable**

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

■ Assainissement

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

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

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

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

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

■ Eaux pluviales

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

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

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

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

■ Eaux de piscines

Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.

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

■ Citernes

Les citernes de gaz seront enterrées.

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

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- ✓ soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- ✓ soit enterrées.

■ Réseaux de distribution et d'alimentation

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

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

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

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

Article Ua : 5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

Les constructions doivent être édifiées :

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

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas :

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

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

Dans la zone Ua :

Les constructions doivent s'implanter soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, soit en ordre discontinu avec obligation de jouxter l'une des limites séparatives.

La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.

Les piscines couvertes ou non seront implantées à un minimum de **1 mètre** des limites séparatives.

La construction des annexes, abris de jardins et garages est autorisée en limites séparatives si la hauteur de ces constructions n'excède pas **3,50 mètres au faîtage** et que la longueur n'excède pas 1/3 des limites séparatives du terrain sans pouvoir dépasser **7 mètres** au total.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **y compris dans le secteur Uaa.**

Article Ua : 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cet article n'est pas réglementé.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article Ua : 10 **Hauteur maximale des constructions**

 Cf. schémas explicatifs annexés au règlement

■ **Conditions de mesure**

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

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

■ **Hauteur absolue**

Dans la zone Ua :

La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **10 mètres**.

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

Dans le secteur Uaa :

La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser :

- ✓ **2,50 mètres** à l'égout du toit ;
- ✓ **3,50 mètres** au faîtage.

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

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

■ Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

■ Dispositions particulières

• Toitures

Les toitures sont simples, à 2 pentes opposées. La pente doit se situer entre **27%** et **35%**. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, ou à l'angle de deux rues.

Les tuiles sont obligatoires. La pose sur plaque est autorisée. Elles sont réalisées en tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes variées). La toiture sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre. Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

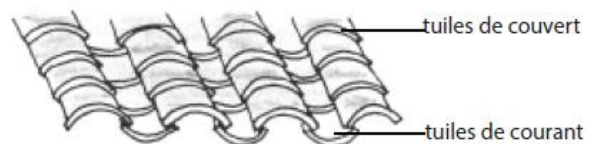
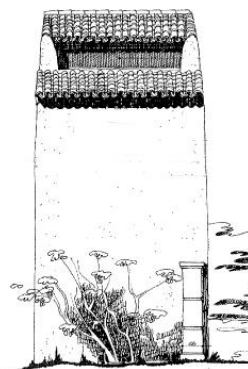


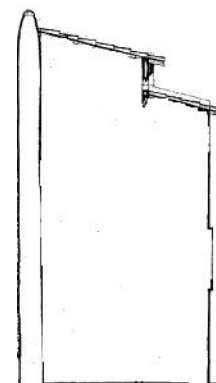
Schéma tuiles de courant et de couvert

• Toitures et terrasses

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



Coupe façade



Coupe en travers

- *Faîtage*

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

- *Débords de la couverture*

Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.

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

- *Ouvertures*

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

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

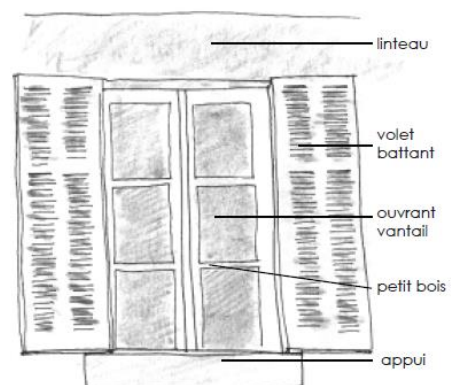
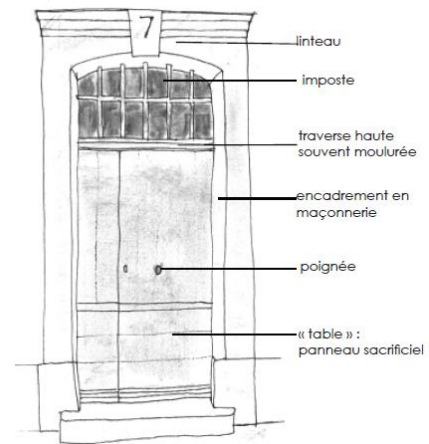
La forme des linteaux des portes et fenêtres doit respecter le style ancien.

Les portes anciennes des maisons du village et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservées.

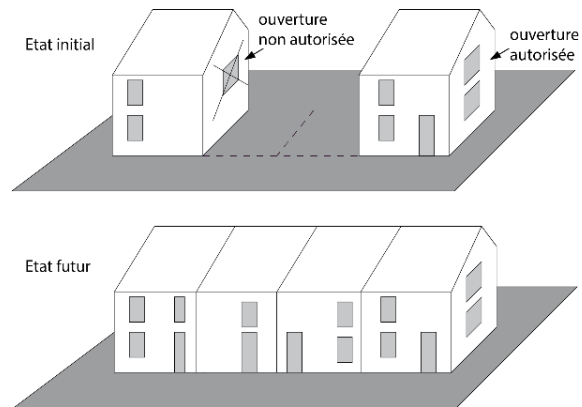
Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.

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

Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.



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



- **Balcons**

Les balcons sont autorisés sur les voies publiques et privées, s'ils sont implantés à plus de **4,5 mètres** de hauteur par rapport à la voie. La profondeur du balcon devra être de **1 mètre maximum**.

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies ayant un vis-à-vis inférieur à **8 mètres**.

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

- **Enduits et revêtements**

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

La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la **palette de couleur consultable en mairie où à celle annexée au règlement**.

Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).

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

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

- **Couleurs**

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

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

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

En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette de couleur est consultable en mairie ainsi qu'en annexe au règlement.

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

- *Boiseries des fenêtres et volets*

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

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

- *Encadrements des fenêtres et volets*

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

- *Appuis des baies*

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

- *Fenêtres et volets des constructions neuves*

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

- *Menuiseries des fenêtres et volets*

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

Toutefois, les fenêtres peuvent être peintes de couleur plus claire tout en restant dans la même gamme de coloris. Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres. Les teintes pourront être employées également pour les ferronneries et certaines portes d'entrée.

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

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

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

Les portes de garage seront pleines.

- *Boiseries des portes*

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

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

- *Encadrement des portes*

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

- *Seuils des portes*

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

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

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

- *Inscriptions publicitaires et enseignes*

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis. Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites. En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder **80 cm maximum** à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de **20 cm** du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

- *Antennes paraboliques*

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

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

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.

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

- *Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires*

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :

- ✓ s'ils sont intégrés, au mieux, par rapport à l'architecture de la construction ;
- ✓ si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

- *Clôtures*

Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.

Les brises vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissus » sont interdits.

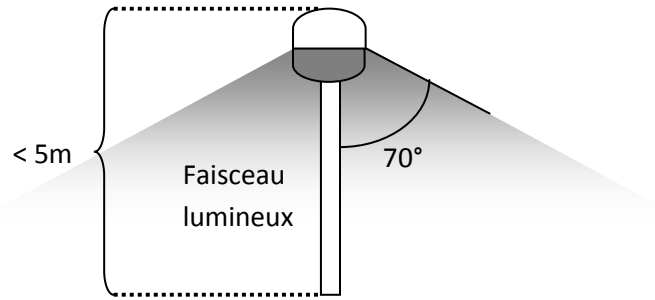
Les murs pleins ou les grillages végétalisés sont autorisés. Sont autorisées les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage. Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale.

Les murs pleins sont enduits sauf s'ils sont en pierre. Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.

Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.

- **Éclairages**

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



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

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

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

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

Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé **une place** aux visiteurs par tranche entamée de **5** logements. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.

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

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

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

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

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

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement). Les espèces allergisantes sont à éviter. Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. listes en annexe au règlement).

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

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

Haie anti-dérive à visée phytosanitaire : Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP) et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie anti-dérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que : sa hauteur soit supérieure à celle de la culture en place ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie phytopharmaceutique ; sa précocité de végétation assure de limiter la dérive dès les premières applications ; son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et son absence de trous dans la végétation soit effective ; sa largeur et sa semi-perméabilité permette de filtrer le maximum de dérive sans la détourner totalement. Cette haie anti-dérive est implantée sur une zone d'une largeur minimum de **5 mètres** sur laquelle les personnes vulnérables ne pourront pas être présentes.

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

Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen.

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

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

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

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

Article Ua : 14 **Coefficient d'occupation du sol**

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

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

Cet article n'est pas réglementé.

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

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

Titre : 3 Dispositions applicables aux zones **A Urbaniser**

AU

1AU

Caractère de la zone

La zone, est une zone d'urbanisation future localisée au village, qui représente la délimitation d'espaces stratégiques destinés à permettre son extension mesurée par une opération de « greffe urbaine ».

Elle aura principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, de bureau, de commerce, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

(Extraits du rapport de présentation)

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme alternative dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, assainissement, électricité) existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée soit :

- ⊕ **à la réalisation d'une mise aux normes et de l'extension de la station d'épuration existante ;**
- ⊕ **à la création d'une nouvelle station d'épuration.**

Les constructions y seront autorisées à condition d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone ne comporte pas de secteur.

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- ✓ Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- ✓ Les nouvelles constructions et activités liées à la fonction d'entrepôts.
- ✓ Les activités agricoles liées à l'élevage.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- ✓ Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- ✓ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- ✓ Les dépôts de matériaux.
- ✓ Le camping hors des terrains aménagés.
- ✓ Les terrains de camping et de caravane permanents ou saisonniers.
- ✓ Les habitations légères de loisirs.
- ✓ Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- ✓ Les parcs d'attraction.
- ✓ Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
- ✓ Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.
- ✓ Les nouvelles antennes relais de radiotéléphonie.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation de la zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant ce quartier.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- ✓ Les constructions à destination d'artisanat et les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol ne doivent pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ; chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser **2 mètres**.

Article 1AU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

■ Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

■ Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de bande de roulement.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Article 1AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

■ Assainissement

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

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

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

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

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

■ Eaux pluviales

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

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

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

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

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

■ Eaux de piscines

Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

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

■ Citernes

Les citernes de gaz seront enterrées.

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

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- ✓ soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- ✓ soit enterrés suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon).

■ Réseaux de distribution et d'alimentation

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

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

Article 1AU 5 : **Superficie minimale des terrains constructibles**

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

Article 1AU 6 : **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec le polygone d'emprise maximale des constructions définis aux OAP. Cette disposition n'est pas applicable aux piscines.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 7 : **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec le polygone d'emprise maximale des constructions définis aux OAP. Cette disposition n'est pas applicable aux piscines.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 8 : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec le polygone d'emprise maximale des constructions définis aux OAP. Cette disposition n'est pas applicable aux piscines.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 9 : **Emprise au sol des constructions**

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec le polygone d'emprise maximale des constructions définis aux OAP. Cette disposition n'est pas applicable aux piscines.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 10 : **Hauteur maximale des constructions**

 Cf. schémas explicatifs annexés au règlement

■ Conditions de mesure

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

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

■ Hauteur autorisée

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

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

■ Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

■ Dispositions particulières

• Toitures

Les toitures sont simples, à 2 pentes opposées. La pente doit se situer entre **27%** et **35%**. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, ou à l'angle de deux rues.

Les tuiles sont obligatoires. La pose sur plaque est autorisée. Elles sont réalisées en tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes variées). La toiture sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre.

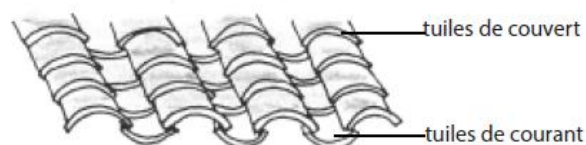
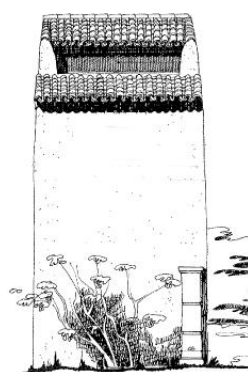


Schéma tuiles de courant et de couvert

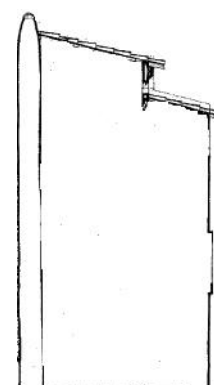
Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

• Toitures et terrasses

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



Coupe façade



Coupe en travers

- *Faîtage*

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

- *Débords de la couverture*

Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.

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

- *Ouvertures*

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

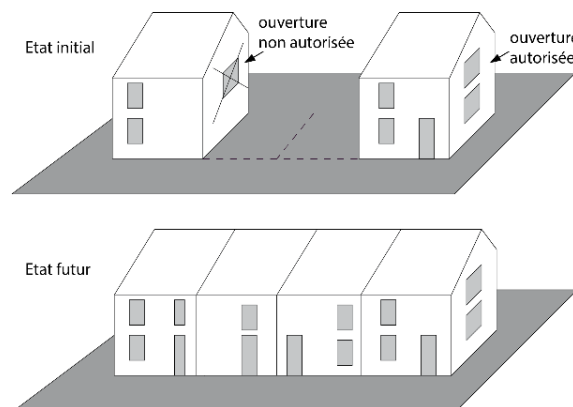
Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre ancien, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

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

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

Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

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



- *Balcons*

Les balcons sont autorisés sur les voies publiques et privées, s'ils sont implantés à plus de **4,5 mètres** de hauteur par rapport à la voie. La profondeur du balcon devra être de **1 mètre maximum**.

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies ayant un vis-à-vis inférieur à **8 mètres**.

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

- *Enduits et revêtements*

Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception du bois ou de la pierre. La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la **palette de couleur consultable en mairie où à celle annexée au règlement**.

Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).

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

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

- *Couleurs*

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

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

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

En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette de couleur est consultable en mairie ainsi qu'en annexe au règlement.

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

- *Encadrements des fenêtres et volets*

Les encadrements de baies sont soit peints au badigeon dans la plupart des cas, soit en relief en pierre ou au stuc mouluré suivant le style architectural. Conserver également les feuillures pour les contrevents.

- *Fenêtres et volets des constructions neuves*

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

- *Menuiseries des fenêtres et volets*

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

Toutefois, les fenêtres peuvent être peintes de couleur plus claire tout en restant dans la même gamme de coloris. Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres. Les teintes pourront être employées également pour les ferronneries et certaines portes d'entrée.

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

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

Les portes de garage seront pleines.

- *Inscriptions publicitaires et enseignes*

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

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

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

- *Antennes paraboliques*

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

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

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.

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

- *Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires*

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :

- ✓ s'ils sont intégrés, au mieux, par rapport à l'architecture de la construction ;
- ✓ si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

- *Clôtures*

Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.

Les brises vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissus » sont interdits.

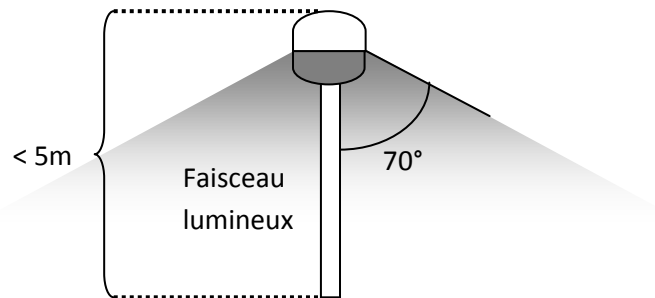
Les murs pleins ou les grillages végétalisés sont autorisés. Sont autorisées les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage. Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale.

Les murs pleins sont enduits sauf s'ils sont en pierre. Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.

Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.

- *Éclairages*

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



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

Article 1AU 12 : **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

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

Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé **une place** aux visiteurs par tranche entamée de **5** logements. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.

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

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

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

Article 1AU 13 : **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

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

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (*cf. liste en annexe au règlement*). Les espèces allergisantes sont à éviter. Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (*cf. listes en annexe au règlement*).

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

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

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

Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen.

Haie anti-dérive à visée phytosanitaire : Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP) et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie anti-dérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que : sa hauteur soit supérieure à celle de la culture en place ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie phytopharmaceutique ; sa précocité de végétation assure de limiter la dérive dès les premières applications ; son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et son absence de trous dans la végétation soit effective ; sa largeur et sa semi-perméabilité permette de filtrer le maximum de dérive sans la détourner totalement. Cette haie anti-dérive est implantée sur une zone d'une largeur minimum de **5 mètres** sur laquelle les personnes vulnérables ne pourront pas être présentes.

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

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

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

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

Article 1AU 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

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

Article 1AU 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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

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

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

Article 1AU 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Titre : 4 Dispositions applicables aux zones agricoles

A

Zone A

Caractère de la zone

La zone A représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R151-22 du code de l'urbanisme.

(Extraits du rapport de présentation)

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

La zone A ne comporte pas de secteur.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

L'extraction de terre végétale, de matériaux argileux ou calcaire, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits.

Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits.

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

■ Conditions générales :

Est obligatoire le respect d'une couverture végétale permanente composée d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol d'une largeur d'au moins **5 mètres** à partir du sommet des berges, ou des axes de talweg pour les vallons secs. Cette bande végétale permanente ne s'applique pas : aux espaces déjà imperméabilisés ou occupés par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Conformément aux articles L113-1 et R151-31 du code de l'urbanisme, les haies existantes, constituant des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes sur le territoire, doivent impérativement être conservées, sauf impossibilité technique démontrée. En cas de destruction, tout linéaire d'arbre supprimé devra être replanté et cette plantation ne devra pas être mono spécifique ; les essences à planter, d'origine locale, devront strictement être adaptées au milieu.

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

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

Sont autorisés, à condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères annexés au règlement) (art R 151-23 du code de l'urbanisme) :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- ✓ Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole sont autorisés en dehors de la zone d'implantation (*cf. infra*).
- ✓ Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos...) sont autorisées en dehors de la zone d'implantation.
- ✓ 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 constructions à destination d'habitation ainsi que les extensions des constructions existantes à destination d'habitation sont autorisées :
 - dans la limite de **300 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise) ;
 - sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la continuité du bâti existant ; cette extension n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
 - et sous réserve de l'existence d'un bâtiment technique préexistant.
- ✓ Les annexes (garage, piscine, pool house...etc.) des constructions à destination d'habitation :
 - dans la limite de **80 m²** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) ;
 - elles devront être édifiées en totalité :
 - ⊙ dans une zone implantation s'inscrivant dans un rayon de 30 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation faisant l'objet de l'extension ; en cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dûment démontré, le principe d'implantation pourra être adapté.

☞ Cf. schémas explicatifs annexés au règlement

- ✓ Quel que soit le projet de construction, celui-ci doit être économe en espace : l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants doivent être privilégiés. Les constructions neuves projetées doivent former un ensemble bâti cohérent et continu avec les bâtiments existants : toute autre implantation devra être justifiée par des considérations techniques d'exploitation.

Est autorisé, à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'activité agricole, l'accueil de campeurs à la ferme. Ce type de camping ne pourra accueillir que :

- ✓ Des tentes, caravanes, et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes : dans la limite de **6 emplacements et de 20 campeurs** par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de **3 mois** par an.
- ✓ Cette activité ne pourra donner lieu à la construction d'aucun nouveau bâtiment nécessitant un permis de construire.
- ✓ Pour toute construction liée à l'agritourisme ou au camping à la ferme, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé ; la voirie doit permettre l'accès des véhicules de collecte des déchets.

Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol aux conditions suivantes :

- ✓ d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ✓ de ne pas compromettent la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
- ✓ que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à **2 mètres** ;
- ✓ que seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient utilisés ;
- ✓ Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage et ne pourra avoir une hauteur supérieure à **2 mètres**.

Sont autorisées les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire. L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation.


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

Est autorisé la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'Urbanisme, et dans le respect des préconisations concernant les zones à risques.

Les bâtiments désignés en annexe du présent règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (art L151-11 du code de l'urbanisme). Le projet de changement de destination pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

Sont autorisés, pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas directement liées et nécessaires à une exploitation agricole (art L151-12 du code de l'urbanisme) :

- ✓ les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, à condition :
 - pour les constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale **inférieure à 100 m²**, l'extension pourra représenter jusqu'à **50%** de la surface de plancher de la construction;
 - pour les constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale **supérieure à 100 m²**, cette extension se réalisera dans la limite de **30%** de surface de plancher existante ; et jusqu'à concurrence d'une surface de **300 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise) ;
 - et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la continuité du bâti existant. Cette extension n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- ✓ Les annexes (garage, piscine, pool house...etc.) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation sont autorisées :
 - Dans la limite de **80 m²** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) ;
 - ⊙ elles devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **30 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension. En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.

 Cf. schémas explicatifs annexés au règlement

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

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

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

■ **Eau potable**

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A.2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

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

■ **Assainissement**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

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

■ **Eaux de piscines**

Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.

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

■ Eaux pluviales

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

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

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

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

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- ✓ soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- ✓ soit enterrées suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration...

■ Réseaux de distribution et d'alimentation

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A.2 ou à un usage agricole sont interdits.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de:

- ✓ **15 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
- ✓ **5 mètres** par rapport à l'axe de la Voie Verte Européenne « EV8 » ;
- ✓ **5 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- ✓ Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies existantes ou projetées doit être respectée.
- ✓ Les clôtures doivent respecter un recul de **2 mètres** de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges.
- ✓ Les clôtures doivent respecter un recul de **2 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
- ✓ Les portails seront implantés en recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

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

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

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

Toutefois sont autorisées :

- ✓ des implantations différentes, en extension des bâtiments existants, qui ne respectent pas la règle citée ci-dessus pourront être autorisées ;
- ✓ des implantations différentes pour les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
- ✓ des implantations différentes sont admises pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Cet article n'est pas réglementé.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

☞ Cf. schémas explicatifs annexés au règlement

■ Conditions de mesure

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

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

■ Hauteur autorisée

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

La hauteur des annexes à l'habitation ne devra pas excéder **3,50 mètres**.

Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder **5 mètres** à l'égout du toit et **8 mètres** au faitage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Ne sont pas soumis à cette règle :

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

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

■ Dispositions générales

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturales traditionnelle ou contemporaine. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

■ Dispositions particulières

• Clôtures

Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.

Les brises vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissus » sont interdits.

Les murs pleins ou les grillages végétalisés sont autorisés. Sont autorisées les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage. Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale.

Les murs pleins sont enduits sauf s'ils sont en pierre. Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.

Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables.

Les clôtures comportent des passages pour la petite faune régulièrement installées : maillage de diamètre supérieur à **10 cm** et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à **10 cm**, et/ou présence de passage.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole par leur aspect, leur nature et leur dimension doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage. C'est pourquoi, pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole, seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés. Les grillages doivent être à maille assez large ou comporter des passages pour la petite faune qui seront régulièrement installés et sans porter atteinte à la protection des parcelles cultivées.

- **Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque**

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

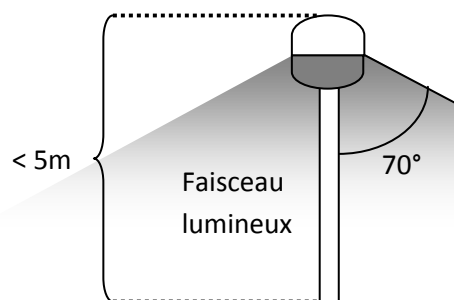
Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Sur les bâtiments à destination d'habitation, Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures...). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

- **Éclairages**

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 °** par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut). La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de **5 mètres**.



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

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

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

Les couleurs qui n'existent pas dans la nature avoisinante du bâtiment sont proscrites (rouge/ bleu...). La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la **palette de couleur consultable en mairie où à celle annexée au règlement**.

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

Les murs en pierres sèches sont autorisés.

- *Matériaux et couleurs pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole*

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

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

- *Toitures*

Les toitures végétalisées sont autorisées.

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

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

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

Les espèces allergisantes sont à éviter.

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

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

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

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

Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen.

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

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

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

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

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

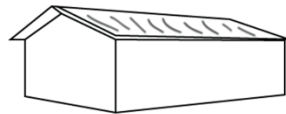
Article A 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

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

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

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

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



Volume à privilégier



Volume à éviter

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

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

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

N

Zone N

Caractère de la zone

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

- ✓ soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- ✓ soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- ✓ soit de leur caractère d'espaces naturels,
- ✓ soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- ✓ soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion de crues.

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'y est autorisée, mais elle peut, exceptionnellement, accueillir des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

(Extraits du rapport de présentation)

Elle comporte 1 secteur :

- ⊕ **Nco**, qui délimite le réservoir de biodiversité d'échelle locale et extra territoriale correspondant aux sites Natura 2000 « Montagne Sainte Victoire.

La zone N comporte **4 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** :

- ⊕ **STECAL Ne**, à vocation de production d'énergies renouvelables par éoliennes.
- ⊕ **STECAL Nh**, à vocation d'habitation, de bureau, de commerce.
- ⊕ **STECAL Npv**, à vocation de production d'énergies renouvelables par centrales solaires au sol.
- ⊕ **STECAL Nt**, à vocation d'ouvrage technique (poste de transformation) nécessaire aux dispositifs de production d'énergies renouvelables présents à proximité.

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

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

■ Conditions générales

Est obligatoire le respect d'une couverture végétale permanente composée d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol d'une largeur d'au moins **5 mètres** à partir du sommet des berges, ou des axes de talweg pour les vallons secs. Cette bande végétale permanente ne s'applique pas : aux espaces déjà imperméabilisés ou occupés par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

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

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

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

- ✓ Les bâtiments ou installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles, pastorales, sylvicoles existantes ou à créer, telles que définies en annexes.
- ✓ Les travaux confortatifs des bâtiments d'habitation.
- ✓ Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, à condition :
 - pour les constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale **inférieure à 100 m²**, l'extension pourra représenter jusqu'à **50%** de la surface de plancher de la construction;
 - pour les constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale **supérieure à 100 m²**, cette extension se réalisera dans la limite de **30%** de surface de plancher existante ; et jusqu'à concurrence d'une surface de **300 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise) ;
 - et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la continuité du bâti existant.
 - Cette extension n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

 Cf. schémas explicatifs annexés au règlement

- ✓ Les annexes (garage, piscine, pool house...etc.) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation sont autorisées :
 - Dans la limite de **80 m²** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) ;
 - ⊙ elles devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **30 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension. En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.

- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.
- ✓ Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- ✓ Les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée. De même les articles 5 et 9 ne s'appliquent pas pour les ouvrages de distribution électrique.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol ne doivent pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ; chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser **2 mètres**.
- ✓ Les bâtiments désignés en annexe du présent règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site, conformément aux articles L151-11 et R151-35 du code de l'urbanisme.
 - Le projet de changement de destination pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

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

■ Accès

Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

■ Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des nouvelles voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de bande de roulement.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

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

■ Eau potable

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité technique et avérée de raccordement au réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N.2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

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

■ Assainissement

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

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

■ Eaux pluviales

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

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

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

■ Eaux de piscines

Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées et dans les canaux et ruisseaux.

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

■ Citernes

Les citernes de gaz seront enterrées.

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

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- ✓ soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- ✓ soit enterrées suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration.

■ Réseaux de distribution et d'alimentation

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

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

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

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

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- ✓ **15 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales;
- ✓ **5 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- ✓ Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies existantes ou projetées doit être respectée.
- ✓ Les clôtures doivent respecter un recul de **2 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
- ✓ Les portails seront implantés en recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

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

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à au moins **5 mètres** des limites séparatives.

Toutefois sont autorisées :

- ✓ Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
- ✓ Des implantations différentes sont admises pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les extensions des bâtiments à destination d'habitation doivent être implantées en continuité du bâtiment à destination d'habitation existant.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

✎ Cf. schémas explicatifs annexés au règlement

■ Conditions de mesure

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

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

■ Hauteur autorisée

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

La hauteur des annexes à l'habitation ne devra pas excéder **3,50 mètres**.

Ne sont pas soumis à cette règle :

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

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

■ Dispositions générales

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturales traditionnelle ou contemporaine. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

■ Dispositions particulières

• Clôtures

Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.

Les brises vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissus » sont interdits.

Les murs pleins ou les grillages végétalisés sont autorisés. Sont autorisées les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage. Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale.

Les murs pleins sont enduits sauf s'ils sont en pierre. Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.

Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables.

Les clôtures comportent des passages pour la petite faune régulièrement installées : maillage de diamètre supérieur à **10 cm** et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à **10 cm**, et/ou présence de passage.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole par leur aspect, leur nature et leur dimension doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage. C'est pourquoi, pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole, seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés. Les grillages doivent être à maille assez large ou comporter des passages pour la petite faune qui seront régulièrement installés et sans porter atteinte à la protection des parcelles cultivées.

- **Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque**

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

Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.

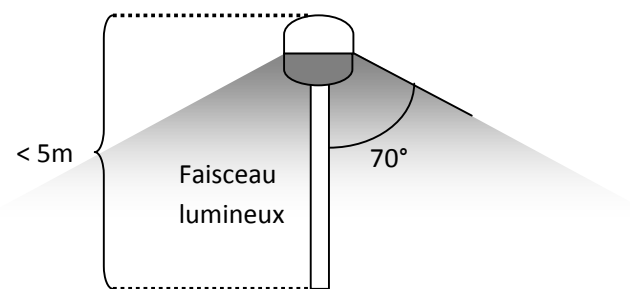
Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Sur les bâtiments à destination d'habitation : les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures...). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

- **Éclairages**

Dans la zone N :

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



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

Dans le secteur Nco :

Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs sont à privilégier. L'éclairage émettra une source lumineuse préférentiellement orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 °** maximum par rapport à la verticale. L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. L'éclairage vers le haut est proscrit (non-diffusion de la lumière vers le haut). La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est inférieure à **5 mètres**. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mâts à l'écart des bâtiments. Les sources d'émissions lumineuses (projecteurs, bornes lumineuses,...), si elles ne sont pas situées en façade, ne pourront être implantés que dans un rayon de **5 mètres** autour du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées en direction du bâtiment à éclairer. Les allées et chemins d'accès au bâtiment ne seront éclairés que sur une distance de **10 mètres** à partir du bâtiment.

- **Matériaux et couleurs**

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

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

Les couleurs qui n'existent pas dans la nature avoisinante du bâtiment sont proscrites (rouge/ bleu....). La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la **palette de couleur consultable en mairie où à celle annexée au règlement.**

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

Les murs en pierres sèches sont autorisés.

- **Toitures**

Dans la zone N :

Les toitures végétalisées sont autorisées.

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

Dans le secteur Nco :

La pose de nids artificiels et de systèmes antisalissures de type planchettes est autorisée. Le maintien d'un accès au comble est à favoriser.

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

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

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

Dans la zone N :

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

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

Les espèces allergisantes sont à éviter.

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

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

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

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

Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen.

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

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

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

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

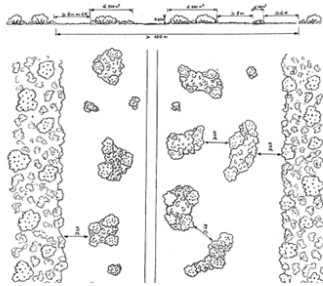
Dans le secteur Nco :

Le maintien de la fonctionnalité écologique doit être maintenue ou restaurée par la prise en compte des recommandations suivantes :

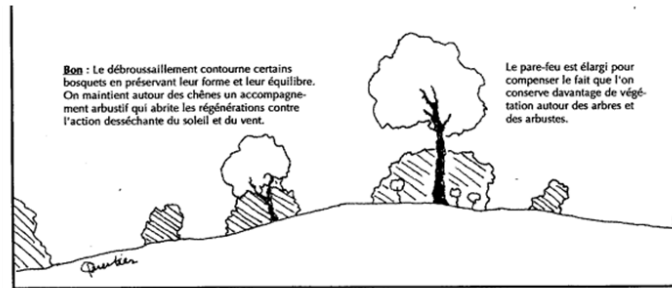
- ✓ Le pastoralisme est vivement conseillé
- ✓ Les seuls défrichements autorisés (sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires) sont destinés à une mise en culture. Ces ouvertures de milieux doivent s'accompagner de :
- ✓ La limitation du recours aux produits phytosanitaires, et le maintien des plantes messicoles.
- ✓ La création ou la restauration de murets
- ✓ La création de petits points d'eau
- ✓ Le maintien des vieux arbres
- ✓ Le maintien ou la création d'un maillage boisé (bosquets, haies, arbres isolés)
- ✓ La création des lisières doit être étagée.

Lors des travaux d'entretien (Obligation Légale de Débroussaillage) ou d'exploitation des boisements :

- ✓ Les travaux sont préférentiellement réalisés entre le mois de novembre et février inclus.
- ✓ Le débroussaillage est réalisé manuellement à l'aide de moyens légers d'intervention
- ✓ Les fonds de vallon sont à préserver (éclaircie ou non intervention)
- ✓ Les plantes-hôtes suivantes doivent être maintenues : micocouliers, baguenaudiers, frênes, aristoloches, vieux chênes, érables
- ✓ Les arbres matures et sénescents sont conservés
- ✓ Le débroussaillage doit être préférentiellement de type alvéolaire (*cf. schéma*).



JL. GUITON & L. KMIEC - ONF, 2000



P. QUERTIER - ONF, 2000

Débroussaillage de type alvéolaire et sélectif : schéma de principe

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

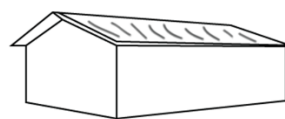
Article N 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

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

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

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

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



Volume à privilégier



Volume à éviter

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

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

STECAL Ne

Caractère du STECAL

*(Extraits du rapport de
présentation)*

*Ce Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées est un STECAL de la zone naturelle et forestière (N) qui représente la délimitation d'espaces naturels à vocation de **production d'énergies renouvelables par éoliennes**, au lieu-dit « La Colle Pelade » sur le plateau des Pallières.*

Article STECAL Ne : 1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article STECAL Ne : 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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

- ✓ Les clôtures.
- ✓ Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments.
- ✓ Les éoliennes, constructions, réseaux et installations directement liés et nécessaires au fonctionnement de ces éoliennes.
- ✓ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique, sauf en cas de sinistre avéré et lié à un risque naturel.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol qui ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux, qui ne portent pas atteinte au caractère du site, et qui respectent les caractéristiques pédologiques des sols manipulés en les réemployant au mieux sur ce secteur.
- ✓ Les équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation en zone agricole sans porter atteinte au caractère de la zone.
- ✓ Les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée. De même les articles 5 et 9 ne s'appliquent pas pour les ouvrages de distribution électrique.

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

■ Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les opérations envisagées peuvent prendre accès sur une piste de défense de la forêt contre l'incendie ou un sentier touristique.

■ Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de bande de roulement.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Cet espace à aménager doit être au minimum de **200 m²**.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

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

■ Eau potable

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

■ Eaux pluviales

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, doivent collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

■ Réseaux de distribution et d'alimentation

Les réseaux de distribution et d'alimentation en électricité doivent être souterrains. Les réseaux de distribution et d'alimentation concernant le téléphone doivent être dissimulés afin d'être les moins perceptibles dans le paysage. En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article 2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

■ Citernes

Le secteur doit être équipé de citernes de défense contre les incendies à localiser et dimensionner selon les préconisations du SDIS.

Article STECAL Ne : 5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article STECAL Ne : 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- ✓ **45 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales.

Une implantation différente peut être admise :

- ✓ vis-à-vis des voies communales, pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ✓ dans les cas de la restauration des constructions préexistantes.

Article STECAL Ne : 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations pourront s'implanter en limites séparatives.

Article STECAL Ne : 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cet article n'est pas réglementé.

Article STECAL Ne : 9 **Emprise au sol des constructions**

Cet article n'est pas réglementé.

Article STECAL Ne : 10 **Hauteur maximale des constructions**

Cet article n'est pas réglementé.

Article STECAL Ne : 11 **Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

■ **Dispositions générales**

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

L'installation des dispositifs d'énergie renouvelable notamment ceux qui recourent à l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis à cette disposition générale.

■ **Dispositions particulières**

• *Clôtures*

Leur hauteur maximale ne doit pas dépasser **3 mètres**.

Ces clôtures seront constituées de structures grillagées et devront laisser un espace libre de **15 cm** au-dessus de la surface du sol.

• *Éclairages*

Seuls les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone sont autorisés. L'éclairage permanent du site est proscrit. L'éclairage des abords de la zone est proscrit.

Les éclairages émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70°** maximum par rapport à la verticale. Seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. L'abat-jour doit être total, le verre plat et non éblouissant. L'éclairage est préférentiellement fixé en façade des constructions ou orienté vers celles-ci. Le balisage des dispositifs d'énergie renouvelable n'est pas concerné par cette règle.

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

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

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

Les plantations sont proscrites. Le pastoralisme doit être maintenu afin de conserver la structure et la physionomie steppique du milieu.

Article STECAL Ne : 14 **Coefficient d'occupation du sol**

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

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

Cet article n'est pas réglementé.

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

Cet article n'est pas réglementé.

STECAL Nh

Caractère du STECAL

Ce Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées est un STECAL de la zone naturelle et forestière (N) qui représente la délimitation d'espaces naturels à vocation principale d'habitation au quartier du Grand Hubac et au hameau des Bellons.

Ce STECAL est divisé en 3 sous-secteurs :

(Extraits du rapport de présentation)

⊕ **Nh1** : où sont autorisées uniquement l'extension mesurée des constructions existantes au sein du quartier du Grand Hubac.

Nh2 : où sont autorisées de nouvelles constructions au sein du quartier du Grand Hubac et viser ainsi sa densification mesurée dans les espaces résiduels non bâtis.

⊕ **Nh3** : où sont autorisées de nouvelles constructions au hameau des Bellons de façon à permettre sa densification par comblement de dents creuses.

Article STECAL Nh 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article STECAL Nh 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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

Dans l'ensemble du STECAL Nh :

- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
- ✓ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Les constructions à destination d'artisanat et les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- ✓ Les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée. De même les articles 5 et 9 ne s'appliquent pas pour les ouvrages de distribution électrique.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol ne doivent pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ; chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser **2 mètres**.
- ✓ Est obligatoire le respect d'une couverture végétale permanente composée d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol d'une largeur d'au moins **5 mètres** à partir du sommet des berges, ou des axes de talweg pour les vallons secs. Cette bande végétale permanente ne s'applique pas : aux espaces déjà imperméabilisés ou occupés par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Dans le secteur Nh1 :

- ✓ Le changement de destination des constructions existantes en vue d'une destination, d'habitation, de bureau, de commerce.
- ✓ Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, à condition :
 - pour les constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale **inférieure à 100 m²**, l'extension pourra représenter jusqu'à **50%** de la surface de plancher de la construction;
 - pour les constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale **supérieure à 100 m²**, cette extension se réalisera dans la limite de **40%** de surface de plancher existante ; et jusqu'à concurrence d'une surface de **300 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise) ;
 - et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la continuité du bâti existant.
 - Cette extension n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

☞ Cf. schémas explicatifs annexés au règlement

- ✓ Les annexes (garage, piscine, pool house...etc.) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation sont autorisées :
 - Dans la limite de **80 m²** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) ;
 - ⊙ elles devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **30 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension. En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.

Dans le secteur Nh2 :

- ✓ Les nouvelles constructions à destination de bureau, de commerce, d'habitation et leurs annexes (garage, piscine, pool house...etc.), à condition d'être édifiées en totalité dans le secteur Nh2.

Dans le secteur Nh3 :

- ✓ Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments.
- ✓ La restauration et la réhabilitation de bâtiments sur les emprises préexistantes.
- ✓ Les nouvelles constructions destinées à l'habitation à condition de respecter les emprises maximales de constructions définies aux documents graphiques.
- ✓ Les piscines couvertes ou non.
- ✓ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

■ **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

■ **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de bande de roulement. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

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

■ Eau potable

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 du STECAL Nh1 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

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

■ Assainissement

Dans les secteurs Nh1 et Nh2 :

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

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

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

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

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

Dans le secteur Nh3 :

L'assainissement non collectif est autorisé à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités.

En cas de terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire ou d'aménager, le dispositif d'assainissement non collectif devra rester rattaché au bâti préexistant sur l'unité foncière.

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

■ **Eaux pluviales**

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

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

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

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

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

■ **Citernes**

Les citernes de gaz seront enterrées.

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

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- ✓ soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- ✓ soit enterrées suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon.

■ **Réseaux de distribution et d'alimentation**

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

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

Article STECAL Nh 5 : **Superficie minimale des terrains constructibles**

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

Article STECAL Nh 6 : **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- ✓ **15 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
- ✓ **5 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;
- ✓ **2 mètres** de l'axe des ruisseaux et canaux existants ou à créer ;
- ✓ les portails seront implantés en recul de **3 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

Une implantation différente peut être admise :

- ✓ vis-à-vis des voies communales, pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ✓ dans les cas de la restauration des constructions préexistantes.

Article STECAL Nh 7 : **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans les secteurs Nh1 et Nh2 :

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

Les annexes doivent être implantées à minimum **2 mètres** des limites séparatives.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nh3 :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter dans les emprises maximales de constructions définies aux documents graphiques. Cette disposition n'est pas applicable aux piscines.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article STECAL Nh 8 : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans les secteurs Nh1 et Nh3 :

Cet article n'est pas réglementé.

Dans le secteur Nh2 :

Les nouvelles constructions sur une même propriété doivent être implantées à minimum **4 mètres** les unes par rapport aux autres.

Dans le cadre d'un Permis d'Aménager, les constructions doivent être implantées à minimum **8 mètres** les unes par rapport aux autres.

Article STECAL Nh 9 : **Emprise au sol des constructions**

Dans le secteur Nh1 :

Cet article n'est pas réglementé.

Dans le secteur Nh2 :

L'emprise maximale des constructions et annexes (garage, piscine, pool house...etc.) ne peut excéder **20%** de la surface du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nh3 :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter dans les emprises maximales de constructions définies aux documents graphiques. Cette disposition n'est pas applicable aux piscines.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article STECAL Nh 10 : **Hauteur maximale des constructions**

 Cf. schémas explicatifs annexés au règlement

■ **Conditions de mesure**

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

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

■ **Hauteur autorisée**

Dans les secteurs Nh1 et Nh2 :

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

Des implantations différentes sont admises pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nh3 :

La hauteur des constructions à destination d'habitation définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser : **+ ou -1 mètre par rapport aux constructions voisines.**

Des implantations différentes sont admises pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article STECAL Nh 11 : **Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

■ **Dispositions générales**


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

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

■ **Dispositions particulières**

● **Clôtures**

 *Pour les équipements sportifs et de loisirs nécessitant une hauteur et des caractéristiques techniques différentes, leurs clôtures ne sont pas soumises aux dispositions ci-après.*

Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.

Les brises vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissus » sont interdits.

Les murs pleins ou les grillages végétalisés sont autorisés. Sont autorisées les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage. Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale.

Les murs pleins sont enduits sauf s'ils sont en pierre. Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.

Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables.

Les clôtures comportent des passages pour la petite faune régulièrement installées : maillage de diamètre supérieur à **10 cm** et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à **10 cm**, et/ou présence de passage.

- *Antennes paraboliques*

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

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

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.

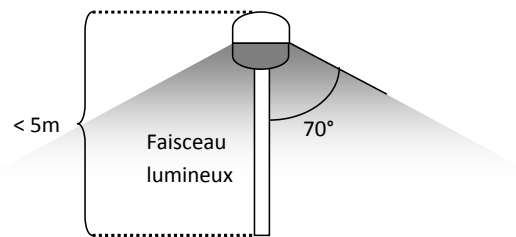
Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

- *Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires*

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

- *Éclairages*

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 °** par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut). La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de **5 mètres**.



- *Matériaux et couleurs*

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

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

Les couleurs qui n'existent pas dans la nature avoisinante du bâtiment sont proscrites (rouge/ bleu...). La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la **palette de couleur consultable en mairie où à celle annexée au règlement**.

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

Les murs en pierres sèches sont autorisés.

- *Toitures*

Les toitures végétalisées sont autorisées.

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

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

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

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

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

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

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

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement). Les espèces allergisantes sont à éviter. Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. listes en annexe au règlement).

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

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

Haie anti-dérive à visée phytosanitaire : Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP) et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie anti-dérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que : sa hauteur soit supérieure à celle de la culture en place ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie phytopharmaceutique ; sa précocité de végétation assure de limiter la dérive dès les premières applications ; son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et son absence de trous dans la végétation soit effective ; sa largeur et sa semi-perméabilité permette de filtrer le maximum de dérive sans la détourner totalement. Cette haie anti-dérive est implantée sur une zone d'une largeur minimum de **5 mètres** sur laquelle les personnes vulnérables ne pourront pas être présentes.

Les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins **40%** du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen.

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

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

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

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

Article STECAL Nh 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

Article STECAL Nh 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans les secteurs Nh1 Nh2 :

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

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

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

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



Volume à privilégier



Volume à éviter

Dans le secteur Nh3 :

Cet article n'est pas réglementé.

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

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

STECAL Npv

Caractère du STECAL

*(Extraits du rapport de
présentation)*

*Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées est un STECAL de la zone naturelle et forestière (N) qui représente la délimitation d'espaces naturels à vocation **de production d'énergies renouvelables par centrale solaire au sol** au lieu-dit « Font Salade ».*

Article STECAL Npv 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Les travaux de défrichement sur le site, les obligations légales de débroussaillage et le démarrage du chantier de construction du parc solaire sont interdits du mois de mars au mois de octobre inclus qui correspondent à la période de nidification des oiseaux, et à la période d'activité des chiroptères.

Article STECAL Npv 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes
 - ✓ Les installations et constructions de toute nature, nécessaires aux centrales photovoltaïques au sol, à l'exception des constructions à destination d'habitation.
 - ✓ La reconstruction à l'identique des installations et constructions existantes en cas de sinistre.
 - ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires aux centrales photovoltaïques au sol au sol.
 - ✓ Les clôtures.
 - ✓ Le démarrage des travaux initiaux de défrichement/abatage et de débroussaillage est à réaliser préférentiellement entre septembre et octobre inclus.
 - ✓ En fin d'exploitation, le secteur devra retrouver un caractère naturel ou agricole. Le zonage du document d'urbanisme devra traduire ce caractère

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

■ Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic et sécurité des usagers.

Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

■ Voirie

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies publiques ou privées auront une chaussée de **4 mètres** minimum.

Les voies en impasses, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cet espace à aménager doit être au minimum de **200 m²**.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Article STECAL Npv 4 : **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

■ **Eau potable**

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

■ **Eaux pluviales**

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

■ **Réseaux de distribution et d'alimentation**

Les réseaux de distribution et d'alimentation en électricité doivent être souterrains. Les réseaux de distribution et d'alimentation concernant le téléphone doivent être dissimulés afin d'être les moins perceptibles dans le paysage. En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article 2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

■ **Citernes**

Le secteur doit être équipé de citernes de défense contre les incendies à localiser et dimensionner selon les préconisations du SDIS.

Article STECAL Npv 5 : **Superficie minimale des terrains constructibles**

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

Article STECAL Npv 6 : **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- ✓ **15 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
- ✓ **5 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;
- ✓ **5 mètres** de l'emprise des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes électriques qui devront être implantés à une distance minimale de **5 mètres** des limites des routes départementales et des autres voies publiques.

Article STECAL Npv 7 : **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- ✓ **5 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Article STECAL Npv 8 : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cet article n'est pas réglementé.

Article STECAL Npv 9 : **Emprise au sol des constructions**

En dehors des panneaux, installations et structures techniques liés aux centrales photovoltaïques au sol, l'emprise au sol des constructions est limitée à **500 m²**.

Article STECAL Npv 10 : **Hauteur maximale des constructions**

 Cf. schémas explicatifs annexés au règlement

■ **Conditions de mesure**

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

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

■ **Hauteur autorisée**

Hors installations techniques annexes, la hauteur des constructions, définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **3,50 mètres**.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article STECAL Npv 11 : **Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

■ **Dispositions générales**

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

■ Dispositions particulières

• Clôtures

Les murs bahuts sont interdits. Les brises vues sont interdits. Les barbelés sont interdits.

Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés. Les haies vives sont constituées d'au moins deux espèces végétales locales

Les clôtures par leur aspect, leur nature et leur dimension doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **3 mètres**.

Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables, maille de minimum **15 x 15 cm** en partie basse ou passages à faune régulièrement installés de **15 cm x 70 cm**.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

• Éclairages

Seuls les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone sont autorisés. L'éclairage permanent du site est proscrit. L'éclairage des abords de la zone est proscrit.

Les éclairages émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 °** maximum par rapport à la verticale. Seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. L'abat-jour doit être total, le verre plat et non éblouissant. L'éclairage est préférentiellement fixé en façade des constructions ou orienté vers celles-ci.

La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de **3 mètres**.

Article STECAL Npv 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

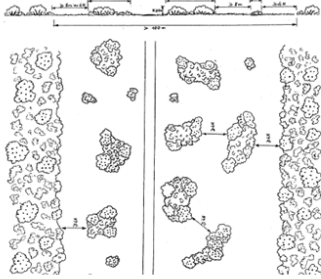
Les stationnements et chemins d'accès au site ne doivent pas être imperméabilisés.

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

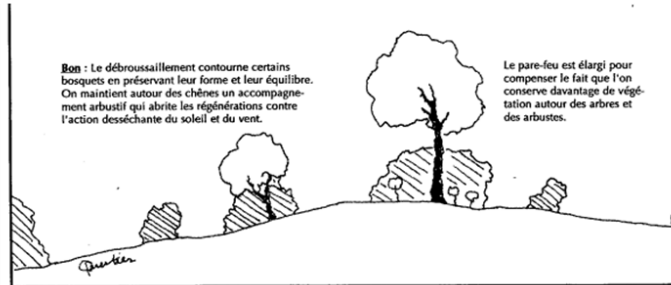
■ Obligations Légales de Défrichement

L'entretien des bandes OLD (Obligations légales de débroussaillage) de **50 mètres** en périphérie du secteur doit être réalisé manuellement à l'aide de moyens légers d'intervention. Le débroussaillage initial des bandes OLD et leur entretien doivent respecter le principe suivant, **sous réserve de compatibilité avec l'arrêté préfectoral de débroussaillage en vigueur** :

- ✓ une bande de **5 mètres** correspondant à un glacis herbacée circulaire en périphérie de la clôture ;
- ✓ une bande de **10 mètres** correspondant à une lande buissonnante ouverte ;
- ✓ une bande de **20 mètres** d'arbres non jointifs ;
- ✓ une bande de minimum **15 mètres** traitée de manière alvéolaire et sélective selon les schémas suivants :



JL. GUITON & L. KMIEC - ONF, 2000



P. QUERTIER - ONF, 2000

Débroussaillage de type alvéolaire et sélectif : schéma de principe

■ Entretien du site

Le site doit, préférentiellement, être entretenu par du pastoralisme.

■ Espèces végétales

Un ensemencement peut être envisagé. Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol. Les espèces allergisantes sont à éviter. Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexes du règlement).

Les haies utilisées comme clôture ne doivent pas être mono spécifiques et être constituées d'au moins 2 espèces végétales locales dont au moins une à feuillage persistant.

Article STECAL Npv 14 : **Coefficient d'occupation du sol**

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

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

Cet article n'est pas réglementé.

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

Cet article n'est pas réglementé.

STECAL Nt

Caractère du STECAL

*(Extraits du rapport de présentation) Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées est un STECAL de la zone naturelle et forestière (N) qui représente la délimitation d'espaces naturels à vocation à **vocation d'ouvrage technique (poste de transformation) nécessaire aux dispositifs de production d'énergies renouvelables présents à proximité (Colle Pelade et Font Salade).***

Article STECAL Nt : 1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article STECAL Nt : 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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

- ✓ Les clôtures.
- ✓ Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments.
- ✓ En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique, sauf en cas de sinistre avéré et lié à un risque naturel.
- ✓ Les constructions, réseaux et installations directement liés et nécessaires au fonctionnement des dispositifs de productions d'énergies renouvelables localisés à proximité.
- ✓ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol qui ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux, qui ne portent pas atteinte au caractère du site, et qui respectent les caractéristiques pédologiques des sols manipulés en les réemployant au mieux sur ce secteur.
- ✓ Les équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation en zone agricole sans porter atteinte au caractère de la zone.
- ✓ Les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée. De même les articles 5 et 9 ne s'appliquent pas pour les ouvrages de distribution électrique.

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

- Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les opérations envisagées peuvent prendre accès sur une piste de défense de la forêt contre l'incendie ou un sentier touristique.

- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de bande de roulement.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Article STECAL Nt : 4 **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

■ **Eau potable**

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 du STECAL Nt peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

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

■ **Assainissement**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

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

■ **Eaux pluviales**

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

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

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

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

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

■ Citernes

Les citernes de gaz seront enterrées.

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

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- ✓ soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- ✓ soit enterrées suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon.

■ Réseaux de distribution et d'alimentation

Les réseaux devant desservir et relier les dispositifs de production d'énergies renouvelables seront enterrés.

Article STECAL Nt : 5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article STECAL Nt : 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

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

Une implantation différente peut être admise :

- ✓ vis-à-vis des voies communales, pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ✓ dans les cas de la restauration des constructions préexistantes.

Article STECAL Nt : 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations pourront s'implanter en limites séparatives.

Article STECAL Nt : 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article STECAL Nt : 9 Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article STECAL Nt : 10 Hauteur maximale des constructions

 Cf. schémas explicatifs annexés au règlement

■ Conditions de mesure

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

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

■ Hauteur autorisée

La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **3,50 mètres**.

Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article STECAL Nt : 11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

■ Dispositions générales

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

■ Dispositions particulières

• Clôtures

Leur hauteur maximale ne doit pas dépasser **3 mètres**.

Ces clôtures seront constituées de structures grillagées et devront laisser un espace libre de **15 cm** au-dessus de la surface du sol.

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

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

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

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

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement). Les espèces allergisantes sont à éviter. Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. listes en annexe au règlement). Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

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

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

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

Article STECAL Nt : 14 **Coefficient d'occupation du sol**

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

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

Cet article n'est pas réglementé.

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

Cet article n'est pas réglementé.