

# Document n°4.1.1 : Règlement

Pièce écrite

# Montferrat PLU



AMÉNAGEMENT  
URBANISME  
ENVIRONNEMENT  
PAYSAGE  
DÉVELOPPEMENT

[www.begeat.fr](http://www.begeat.fr)  
131 Place de la Liberté  
83000 Toulon

Tél : 04 94 93 58 17  
Mail : [contact@begeat.fr](mailto:contact@begeat.fr)

## Plan Local d'Urbanisme

Élaboration du PLU prescrite par DCM du : 18/11/2009  
Projet de PLU arrêté par DCM du : 15/12/2020  
Approuvé par DCM du : 14/12/2021

## Table des matières.

<b>Titre : 1</b>	<b>Dispositions générales.</b>	<b>3</b>
<b>Titre : 2</b>	<b>Dispositions applicables aux zones urbaines.</b>	<b>13</b>
	Zone Ua	14
	Zone Ub	34
	Zone Uc	48
	Zone Um	62
<b>Titre : 3</b>	<b>Dispositions applicables aux zones A Urbaniser.</b>	<b>66</b>
	Zone 1AU	67
<b>Titre : 4</b>	<b>Dispositions applicables aux zones agricoles.</b>	<b>82</b>
	Zone A	83
<b>Titre : 5</b>	<b>Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.</b>	<b>100</b>
	Zone N	101
	STECAL Na	115
	STECAL Ne	128
	Zone Nm	139

**Il est impératif de se référer aux autres pièces réglementaires du PLU :**

- **Document 4.1.2 « annexes au règlement »** dans lequel figurent des arrêtés préfectoraux, des schémas explicatifs, un lexique, la doctrine MISEN...
- **Document 4.1.3 « prescriptions graphiques réglementaires »** qui définit les dispositions réglementaires applicables aux éléments graphiques identifiés aux plans de zonage.
- **Documents 4.2, pièces graphiques réglementaires** (plans de zonage).

## 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 de Montferrat.

**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 à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) ainsi que des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (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 se décompose en pièces écrites et en pièces graphiques.

- Document n°4.1.1 : Le présent règlement, pièce écrite.
- Document n°4.1.2 : Les annexes au règlement ; celles-ci comportent notamment un lexique des termes utilisés dans le règlement, des schémas, des arrêtés préfectoraux, et des préconisations architecturales ou paysagères....
- Document n°4.1.3 : les prescriptions graphiques réglementaires.
- Documents n°4.2.1, 4.2.2, 4.2.3... : les pièces graphiques du règlement (plans de zonages).

- Le règlement, pièce écrite, comprend 6 titres :
  - Titre 1 : Dispositions générales
  - Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
  - Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)
  - Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)
  - Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)
  - Titre 6 : Annexes au règlement
  
- 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), à urbaniser (AU), en zones agricoles (A), en zones naturelles et forestières (N) et en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs.

<p><b>Les zones urbaines U :</b></p> <p>Zone Ua : village</p> <p>Secteur Uaa : greffe villageoise</p> <p>Zone Ub : première couronne résidentielle</p> <p>Zone Uc : seconde couronne résidentielle</p> <p>Secteur Uca : ANC autorisé</p> <p>Zone Um : base du camp militaire</p>	<p><b>Les zones à urbaniser AU :</b></p> <p>Zone 1AU : extension en continuité de la seconde couronne résidentielle</p>
<p><b>Les zones naturelles et forestières N</b></p> <p>Zone N : zone naturelle et forestière</p> <p>STECAL de la zone N</p> <p>Na</p> <p>Ne</p> <p>Zone Nm : espaces naturels et forestiers du camp militaire</p>	<p><b>Les zones agricoles A</b></p> <p>Zone A : la zone agricole</p> <p>Secteur Ap :</p> <p>Secteur Aj1</p> <p>Secteur Aj2</p>

Intitulé	Exemple de représentation graphique
délimitation des zones U, AU, A et N définis par l'article R151-17 du code de l'urbanisme	

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

## Article 6 : Les prescriptions graphiques réglementaires.

- Les documents graphiques du règlement comportent diverses indications graphiques additionnelles.
  - Ces indications sont règlementées dans le document 4.1.3 du PLU. Il convient de s'y reporter.

**Article 7 : 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 8 : Autorisations d'urbanisme.**

- Les articles R421-1 et suivants du code de l'urbanisme précisent la liste des travaux soumis à Déclaration Préalable (DP), à Permis de Construire (PC), à Permis d'Aménager (PA), ou encore dispensés de toute formalité ; ainsi :
  - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la délibération prise par le conseil municipal en date du **06 novembre 2007** ;
  - 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 relatif au débroussaillage (*cf. annexes du règlement, document n°4.1.2 du PLU*).

**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, document n°4.1.2 du PLU*).
- 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, document n°5 du PLU*).

#### Article 10 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP).

- Conformément à l'article R151-31 du code de l'urbanisme, les SUP portées à la connaissance de la commune au moment de l'élaboration du PLU sont identifiées aux documents graphiques du règlement (documents n°4.2 du PLU) et listées dans les Annexes Générales (documents n°5 du PLU).

#### Article 11 : Prélèvement d'eau : déclaration en mairie et qualité.

- Article R 2224-22 du code général des collectivités territoriales « Tout dispositif de prélèvement dont la réalisation est envisagée pour obtenir de l'eau destinée à un usage domestique est déclaré au Maire de la commune sur le territoire de laquelle cet ouvrage est prévu ».
- Article L 1321-1 du code de la santé publique « toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine (...) sous quelque forme que ce soit (...) est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation».
- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine). Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

#### Article 12 : Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

- Sont autorisés sur tout le territoire :
  - Les équipements d'intérêts collectifs et services publics : locaux et bureaux accueillant du public, les administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Ces équipements sont autorisés en zone A et N dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité.
  - Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou 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.



### Article 13 : 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 14 : Règlements des lotissements.

- Rappel aux pétitionnaires : Conformément aux dispositions de l'article L442-9, « 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 15 : 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 16 : 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 17 : Motifs de de prescriptions spéciales.

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

## 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.
- Seules les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet 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.

- Conformément aux articles R523-12 et R523-13 du code de l'urbanisme, dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application du code du patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à l'adresse suivante :
  - Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, Bâtiment Austerlitz, 21 Allée Claude Forbin, CS 80783, 13625 Aix-en-Provence Cedex 1.

- Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.
- Le territoire de Montferrat n'est pas concerné par un arrêté préfectoral définissant des zones de présomption de prescription archéologique.

#### Article 20 : Débroussaillage.

- La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, il est prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral. Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé (*cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2*).

#### Article 21 : Défrichage.

- Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, et en fonction des projets nécessitant un défrichage, celui-ci peut être soumis à évaluation environnementale ou à saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas.


#### Article 22 : Conservation des espèces protégées.

- Conformément aux dispositions des articles L411-1 et 2 du code de l'environnement, il est rappelé au pétitionnaire que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation.

#### Article 23 : Zones humides.

- Conformément à l'article L211-1 du code de l'environnement, les zones humides, identifiées ou non aux pièces graphiques du PLU, doivent impérativement être conservées et strictement préservées, elles sont inconstructibles et les affouillements, exhaussements de sol et remblais, retournement, drainage, assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édification de clôture sont interdits.
- D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général doivent faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en vigueur.
- La végétation des berges des cours d'eau doit être maintenue et entretenue

#### Article 24 : Règles parasismiques.

 Cf. Porter à connaissance de l'aléa sismique, aux Annexes générales, document n°5 du PLU.

- L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau modéré (zone 3) sont applicables à la fois :
  - Les dispositions du décret du 22 octobre 2010 (n°2010-1254 et 2010-1255) ;
  - Les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011 Les prescriptions afférentes aux catégories de bâtiments concernées sont détaillées dans les annexes générales (cf. document n°5 du PLU).

#### Article 25 : Défense incendie.

 Cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2 du PLU.

- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

## Titre : 2 Dispositions applicables aux zones **urbaines**.

*U*

# Zone Ua

## *Caractère de la zone*

*(Extraits du rapport de présentation)*

*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.*

*Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat (non polluant), de commerces et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.*

## *Elle comporte 1 secteur :*

⊕ **Secteur Uaa** : opération de greffe urbaine en continuité directe du noyau villageois historique, il en constitue le prolongement naturel en étant principalement dédié aux constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, de constructions d'artisanat et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

👉 La zone est soumise au risque géologique (cf. Annexes au règlement et pièces graphiques).

#### 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, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les parcs d'attraction.
  - Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
  - Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.
  - Les nouvelles antennes relais de radiotéléphonie.
  - Le changement d'affectation des garages en habitation.

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

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua.1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :
  - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
  - **A l'exception du secteur Uaa**, le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée n'est autorisé qu'à destination de services, de commerces, d'artisanat ou de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à condition d'être sans nuisance pour le voisinage.
  - **Dans la zone Ua** : Pour tout projet d'au moins **10 logements** : au moins **20%** des logements devront être à caractère social, (au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation) à condition qu'ils représentent au moins 20% de la surface de plancher totale.
  - **Dans le secteur Uaa**, en application de l'article R151-15 du code de l'urbanisme, 10% du volume constructible doit être affecté à des logements agréés par l'État (par exemple : PLA, PLAI, PLUS, Accession à la propriété).

- Une marge de recul **inconstructible** par rapport aux cours d'eau et écoulements au titre du réseau hydrographique doit être respectée :
- ✓ Cette marge de recul est de **10 m** à partir du haut des berges ou du parement latéral pour le réseau hydrographique (cadastré sur les documents graphiques) ;
  - ✓ Toutefois, au-delà d'une bande inconstructible de **5 m** de part et d'autre de l'écoulement la surélévation des bâtiments existants ainsi que les piscines enterrées et leurs équipements annexes strictement liés (locaux techniques) sont admis.
  - ✓ Des adaptations peuvent être retenues pour des constructions qui suivent la trame urbaine et pour les constructions situées en dent creuse d'une urbanisation constituée.
  - ✓ Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics.
  - ✓ Dans l'emprise des marges de recul et au-delà de la bande de **5 m** inconstructible, les clôtures sont autorisées à condition d'assurer l'équilibre hydraulique.
    - À titre d'exemple seront autorisés les murs bahut inférieurs à **20 cm** de haut surmontés d'un grillage de maille **15x15 cm** ou de barreaudages espacés de **10 cm** minimum.

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

- Les accès et voiries privées et publiques doivent répondre au Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie approuvé par arrêté préfectoral du 08 février 2017 (*cf. annexe au règlement - document 4.1.2*).

**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.
- **Dans le secteur Uaa**, l'urbanisation doit s'accompagner d'une largeur de voiries correspondant au nombre d'habitations desservies :
  - 4 mètres de 1 à 10 habitations ;
  - 5 mètres de 11 à 50 habitations ;
  - 6 mètres au-delà de 50 habitations.



- 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.
- **Dans le secteur Uaa**, les caractéristiques suivantes sont à respecter (*cf. arrêté du 31/01/1986 modifié et article R111-13 du code de la construction et de l'habitation*) :
  - force portante calculée pour un véhicule de 19 tonnes ;
  - rayon intérieur minimum  $R = 11$  mètres ; sur-largeur  $S = 15/R$  dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres ( $S$  et  $R$  exprimés en mètres) ;
  - hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
  - pente en long inférieur à 15 % ;
  - les voiries internes aux projets d'aménagement (dessertes) doivent également présenter les caractéristiques ci-après.
    - ✓ 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.
    - ✓ Il est nécessaire de prévoir :
      - le maillage des voies, de préférence à double issue, en supprimant au maximum les culs de sac ;
      - la réalisation d'aires de retournement d'au moins 200 m<sup>2</sup> ou un té à l'extrémité de tous les culs de sac ;
      - les culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 mètres et équipés en bout d'impasse d'une aire ou d'un té de retournement réglementaire. Cette aire pourra être positionnée entre 50 et 60 mètres de l'extrémité du cul de sac sous réserve des dispositions réglementaires applicables aux bâtiments.
- Pour tout projet de **5 logements ou plus**, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- 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 (*cf. Annexe au règlement, document 4.1.2*).
- 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 imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, etc.), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme. Les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires. Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur. Les aménagements n'ayant aucune incidence nouvelle sur l'imperméabilisation du sol seront dispensés de toutes mesures compensatoires. L'aménagement devra comporter :
  - un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles...);
  - un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;
  - un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux pouvant recevoir les rejets issus des régulations, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet ;
  - les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot ;
  - le maître d'ouvrage sera tenu à l'obligation de bon fonctionnement des aménagements compensatoires (collecte, rétention, évacuation) ;
  - les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée est inférieure à 50m<sup>2</sup>, peuvent être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.
- Ainsi :
  - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

- 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-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (doctrine en annexe au règlement document 4.1.2).
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées 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.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluie et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager :
  - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...) ;
  - soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toute construction : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassin.

#### Eaux de piscines.


- Les eaux de vidange des bassins et piscines 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.
  - Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.
- 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.

#### Citernes.

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que poteau incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, bassin, citerne correctement dimensionnée et opérationnelle etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

#### Conduites et canalisations diverses.

- Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant la construction doivent présenter une réaction au feu **M1**.

 (Cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2/ Arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la réaction au feu des produits de construction et d'aménagement).

### ☐ Réseaux de distribution et d'alimentation.

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique 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.

#### **Dans la zone Ua :**

- 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.

#### **Dans le secteur Uaa :**

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les dispositions prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux 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 seront implantées à un minimum de **1 mètre** des limites séparatives.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur Uaa :**

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les dispositions prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Dans la zone Ua :**

- Cet article n'est pas réglementé.

**Dans le secteur Uaa :**

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les dispositions prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ua.9 : Emprise au sol des constructions.

**Dans la zone Ua :**

- Cet article n'est pas réglementé.

**Dans le secteur Uaa :**

- L'emprise au sol des constructions doit respecter les dispositions prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

Article Ua.10 : Hauteur maximale des constructions.

 Cf. schémas explicatifs annexés au règlement, document n°4.1.2.

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 maximale des nouvelles constructions devra s'aligner sur celle des constructions limitrophes existantes. La différence de hauteur entre deux constructions voisines ne pourra excéder **1 étage**.
- Ne sont pas soumis à ces règles, les reconstructions et les constructions et 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 **7,50 mètres**.
- Ne sont pas soumis à ces règles, les reconstructions et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.


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

### ☐ Dispositions générales.

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

### ☐ Dispositions particulières.

 (Cf. annexe au règlement, document n°4.1.2/ Fiches pratiques/conseil technique et architectural/DRAC PACA).

 (Cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2/ Arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la réaction au feu des produits de construction et d'aménagement).

#### ❖ Orientation des constructions.

##### Dans le secteur Uaa :

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

#### ❖ Toitures.

- Les toitures sont simples, à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, sans pouvoir dépasser **30%**. 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 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.

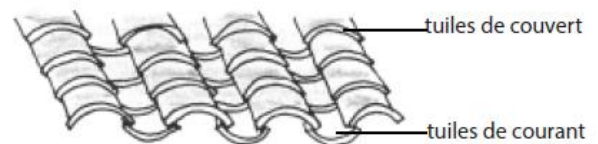


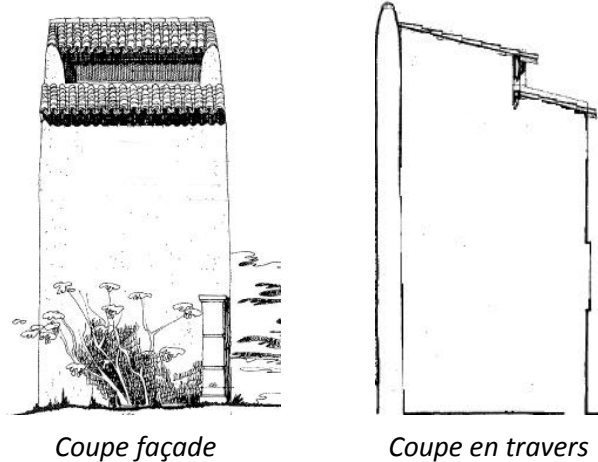
Schéma tuiles de courant et de couvert

❖ *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.

❖ *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*).

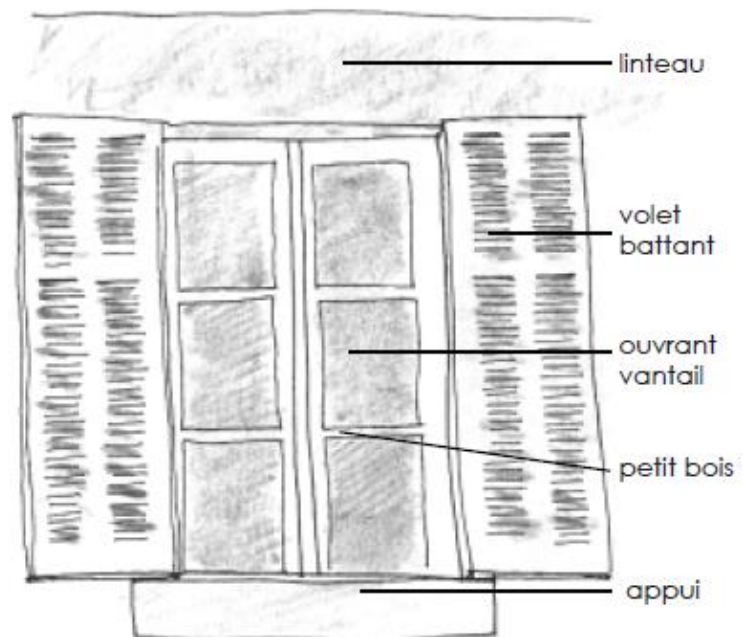
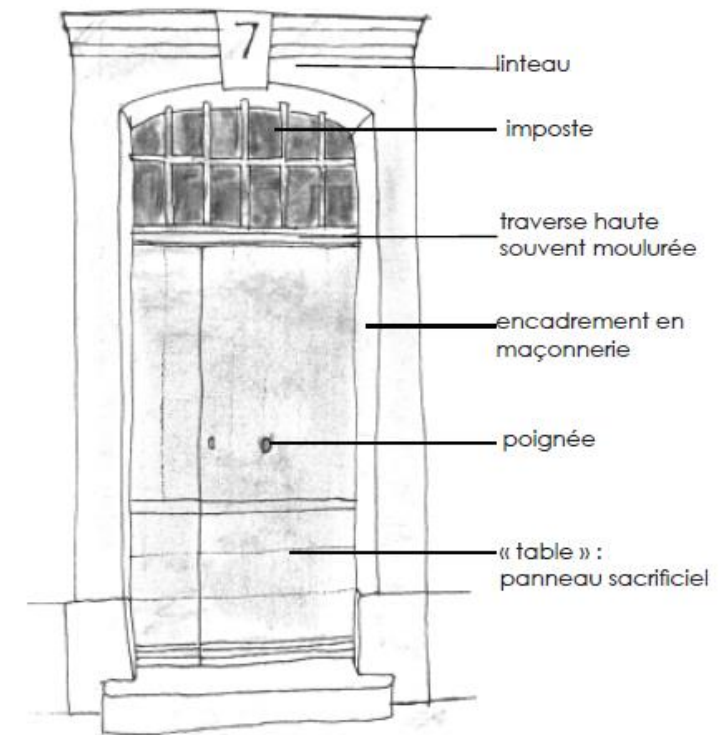
❖ *Débords de la couverture.*

- 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.



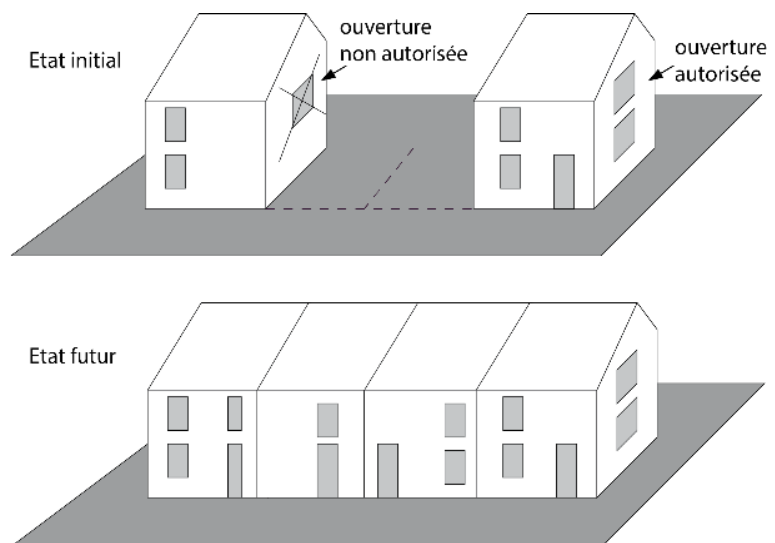
❖ *Ouvertures.*

- 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.



**Dans le secteur Uaa :**

- 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*).



❖ *Façades.*

- Les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe-feu une demi-heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu **M1** ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.

❖ *Ouvertures.*

- Toutes les baies et ouvertures des façades exposées, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent : soit être en matériaux de catégorie **M1** minimum ou équivalent européen équipés d'éléments verriers pare flamme de degré une demi-heure, soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux, ou autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu une demi-heure. Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

❖ *Couvertures.*

- Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie **M0**, ou équivalents européens, compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.
  - Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie **M1**, **M2**, **M3**, ou équivalents européens, peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Étude et de Classification des Matériaux.
- Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.
- Les aérations des combles seront réunies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.
- Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage, ainsi que les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie **M3**, ou équivalents européens, si la surface qu'ils occupent est inférieure à **10%** de la surface totale de la toiture.

→ Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie **M2** ou équivalents européens.

- Les toitures sont régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

❖ *Gouttières et descentes d'eau.*

- Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux **M1** minimum.
- Elles sont régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

❖ *Auvents*

- Toitures réalisées en matériau **M1** minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

❖ *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 **80 centimètres 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**.
- Les façades sont enduites : Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin ( finition frottassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.

❖ *Couleurs.*

- Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans le village, quelques principes doivent être appliqués:
  - Alternier les couleurs, ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries, différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face, peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.
    - ✓ Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.
- En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette chromatique existe en mairie, elle est à respecter.
- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du village, et le blanc pur sont à proscrire.

❖ *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 cintré...); 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 préenseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder **80 cm maximum** à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de **20 cm** du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à **3 mètres** à compter du niveau de la voie.

#### ❖ *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.

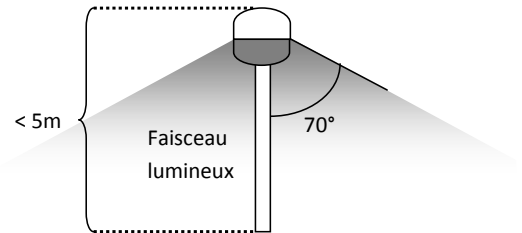
#### ❖ *Clôtures.*

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.
- Les brises vues de tous types (panneaux et filets décoratifs, bâches et claustras, etc.) 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. 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 m<sup>2</sup>** (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 les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.
- 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.

 cf. Listes en Annexes au règlement, document n°4.1.2.

#### Aménagement végétal à réaliser.

- Pour les nouvelles constructions, 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 privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m<sup>2</sup>** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées (au minimum **1 arbre** de haute tige par tranche de **4 places**).
- 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.
- Toute haie arrachée doit être replantée.
- Tout arbre de haute tige (= tronc d'une hauteur supérieur à **180 cm**) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les parcelles jouxtant une zone agricole ou cultivée, toute nouvelle construction doit être implantée à au moins **5 mètres** de la limite parcellaire : ces espaces non bâtis doivent être plantés d'une haie jouant le rôle de « barrière » antidérive de produits phytosanitaires (telles que des haies ou clôture végétalisée).
  - Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place par tout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques (cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2).

#### Végétation à favoriser.

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage: une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée.

### 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.

**Dans la zone Ua :**

- Cet article n'est pas réglementé.

**Dans le secteur Uaa :**

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

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

# Zone Ub


## *Caractère de la zone*

*(Extraits du rapport de présentation)*

*La zone représente la délimitation des premières extensions du centre ancien, ses faubourgs. Elle s'inscrit entre la route départementale n°955 et la Nartuby. On relève la présence « des allées », de « l'école Gaston Magnan », de la « Chapelle Saint-Roch » ou encore du « pont Mirabeau ». Le tissu urbain a vocation à être densifié tout en conservant les éléments patrimoniaux et la mixité des fonctions urbaines qui le caractérise aujourd'hui.*

*Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat (non polluant), de commerces et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.*

*Elle ne comporte pas de secteur.*

 *La zone est soumise au risque géologique (cf. Annexes au règlement et pièces graphiques).*

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

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
  - Les constructions et activités à destination de l'industrie.
  - Les nouvelles constructions et activités liées à la fonction d'entrepôts.
  - Les activités agricoles liées à l'élevage.
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
  - Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
  - Les dépôts de matériaux.
  - Le camping hors des terrains aménagés.
  - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
  - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles 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 Ub.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :
  - Les constructions à destination d'artisanat et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
  - Pour tout projet d'au moins 5 logements : au moins 20% des logements devront être à caractère social, (au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation).
  - Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
  - Une marge de recul **inconstructible** par rapport aux cours d'eau et écoulements au titre du réseau hydrographique devra être respectée :
    - ✓ Cette marge de recul sera de **10 m** calculés à partir du haut de berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique (cadastré sur le document graphique) ;

- ✓ Toutefois, au-delà d'une bande inconstructible de **5 m** de part et d'autre de l'écoulement la surélévation des bâtiments existants ainsi que les piscines enterrées et leurs équipements annexes strictement liés (locaux techniques) sont admis.
- ✓ Des adaptations pourront être retenues pour des constructions qui suivent la trame urbaine et pour les constructions situées en dent creuse d'une urbanisation constituée.
- ✓ Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics.
- ✓ Dans l'emprise des marges de recul et au-delà de la bande de **5 m** inconstructible, les clôtures sont autorisées à condition d'assurer l'équilibre hydraulique.
  - À titre d'exemple seront autorisés les murs bahut inférieurs à **20 cm** de haut surmontés d'un grillage de maille **15x15 cm** ou de barreaudages espacés de **10 cm** minimum.

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

- Les accès et voiries privées et publiques doivent répondre au Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie approuvé par arrêté préfectoral du 08 février 2017 (*cf. Annexes au règlement - document 4.1.2*).

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

##### Eau potable.

- Toute construction ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée 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 imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, etc.), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme. Les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires. Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur. Les aménagements n'ayant aucune incidence nouvelle sur l'imperméabilisation du sol seront dispensés de toutes mesures compensatoires. L'aménagement devra comporter :
  - un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles...) ;
  - un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;
  - un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux pouvant recevoir les rejets issus des régulations, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet ;
  - les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot ;

- le maître d'ouvrage sera tenu à l'obligation de bon fonctionnement des aménagements compensatoires (collecte, rétention, évacuation) ;
- les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée est inférieure à 50m<sup>2</sup>, peuvent être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.
- Ainsi :
  - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
  - 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-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (doctrine en annexe au règlement document 4.1.2).
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées 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.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluie et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager :
  - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...) ;
  - soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toute construction : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassin.

#### Eaux de piscines.


- Les eaux de vidange des bassins et piscines 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.
  - Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.
  - 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.

#### Citernes.

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que poteau incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, bassin, citerne correctement dimensionnée et opérationnelle etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

### ☐ Conduites et canalisations diverses.

- Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant la construction doivent présenter une réaction au feu **M1**.

 (Cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2/ Arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la réaction au feu des produits de construction et d'aménagement).

### ☐ Réseaux de distribution et d'alimentation.

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique 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 Ub.5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

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

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

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :
  - **15 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
  - **5 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;
  - Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.
  - Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de **8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales, ou de 3 mètres** par rapport à l'axe **des autres voies** existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article Ub 12.
- Une implantation différente peut être admise :
  - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
  - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit à **3 mètres** des limites séparatives.
- Toutefois sont autorisées :
  - Les annexes (y compris les garages) en limites séparatives.
  - La construction des piscines couvertes ou non respectant un recul de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

**Article Ub.9 : Emprise au sol des constructions.**

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **25%** de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour : les piscines, les annexes à l'habitation (y compris les pool-house et les garages).
  - Les annexes sont limitées à **80 m<sup>2</sup>** d'emprises cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, piscine comprise).
  - Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de **20%** de l'emprise est autorisée.
- L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

**Article Ub.10 : Hauteur maximale des constructions.**

 Cf. schémas explicatifs annexés au règlement, document n°4.1.2.

**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 **7,50 mètres**.
- Pour les constructions en limite séparative ne bordant pas une voie publique, la hauteur ne peut dépasser **3,50 mètres** par rapport au terrain le plus bas.
- Ne sont pas soumises à ces règles :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.


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

#### ☐ Dispositions générales.

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

#### ☐ Dispositions particulières.

 (Cf. annexe au règlement, document n°4.1.2/ Fiches pratiques/conseil technique et architectural/DRAC PACA).

 (Cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2/ Arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la réaction au feu des produits de construction et d'aménagement).

#### ❖ Façades.

- Les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe-feu une demi-heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu **M1** ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.

#### ❖ Ouvertures.

- Toutes les baies et ouvertures des façades exposées, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent : soit être en matériaux de catégorie **M1** minimum ou équivalent européen équipés d'éléments verriers pare flamme de degré une demi-heure, soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux, ou autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu une demi-heure. Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

### ❖ *Couvertures.*

- Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie **M0**, ou équivalents européens, compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.
  - Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie **M1**, **M2**, **M3**, ou équivalents européens, peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Étude et de Classification des Matériaux.
- Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.
- Les aérations des combles seront réunies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.
- Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage, ainsi que les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie **M3**, ou équivalents européens, si la surface qu'ils occupent est inférieure à **10%** de la surface totale de la toiture.
  - Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie **M2** ou équivalents européens.
- Les toitures sont régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

### ❖ *Gouttières et descentes d'eau.*

- Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux **M1** minimum.
- Elles sont régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

### ❖ *Auvents*

- Toitures réalisées en matériau **M1** minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

### ❖ *Couleur.*

- Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans les quartiers résidentiels, 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 chromatique existe en mairie, elle est à respecter.

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

#### ❖ *Clôtures.*

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.
- Les brises vues de tous types (panneaux et filets décoratifs, bâches et claustras, etc.) 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. 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.

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

#### ❖ *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.*

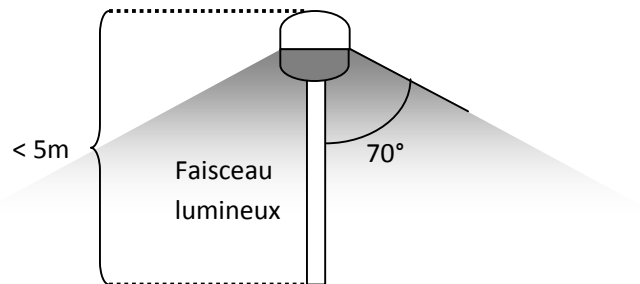
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et 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 ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

### ❖ *Éclairages.*

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



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

### ❖ *Réserves de combustibles.*

- Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sont enfouis conformément aux règles régissant ces installations.
  - Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions sont également enfouies à une profondeur réglementaire - aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.
  - Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de **10 cm** d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalence), dont la partie supérieure dépasse de **50 cm** au moins celle des orifices des soupapes de sécurité ; au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales **10 cm x 10 cm** sera aménagée au ras du sol ;
- Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de **s** mètres mesurée à partir du mur de protection.
- Les bouteilles de gaz seront protégées par un mur en maçonnerie pleine de **10 cm** d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de **50 cm** au moins l'ensemble du dispositif.
  - Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales **10 cm x 10 cm** sera aménagée au ras du sol.
- Les réserves et stockages de combustible non enterrées sont éloignés au moins **10 mètres** de toute construction ne leur servant pas d'abri.

### ❖ *Cheminées à feu ouvert.*

- Les conduits extérieurs sont réalisés en matériau **M0** présentant une résistance de degré coupe-feu une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.
  - Ils sont équipés d'un dispositif d'obturation stable au feu actionnable depuis l'intérieur de la construction, et de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.


### ❖ *Barbecues*

- Les barbecues doivent être situés hors de l'aplomb de toute végétation et être équipés de dispositifs pare-étincelles, de bac de récupération des cendres, d'un sol **M0**, ou équivalent européen, de **2 mètres** tout autour du foyer, d'une réserve d'eau située à proximité.

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

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès et dégagements).
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination de l'habitat doit comporter au moins **deux places** de stationnement par logement. La formalisation d'une place de stationnement intérieur sera exigée en cas de présence d'un parking privé non clos.
- La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.
- Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de **3** logements.
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

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

 Cf. Listes en Annexes au règlement, document n°4.1.2.

#### Aménagement végétal à réaliser.

- Pour les nouvelles constructions, 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 privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées (au minimum 1 arbre de haute tige par tranche de 4 places).
- 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.
- Toute haie arrachée doit être replantée.
- Tout arbre de haute tige (=tronc d'une hauteur supérieur à 180cm) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les parcelles jouxtant une zone agricole ou cultivée, toute nouvelle construction doit être implantée à au moins **5 mètres** de la limite parcellaire : ces espaces non bâtis doivent être plantés d'une haie jouant le rôle de « barrière » antidérive de produits phytosanitaires (telles que des haies ou clôture végétalisée).
  - Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place par tout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques (cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2).

#### Végétation à favoriser.

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage: une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée.

#### Article Ub.14 : Coefficient d'occupation du sol.

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

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

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être 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 Ub.16 :** Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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

# Zone U<sub>c</sub>

## *Caractère de la zone*


*(Extraits du rapport de présentation)*

*La zone représente la délimitation des groupes d'habitations existants, au sens de la Loi Montagne, qui ont vocation à devenir le support d'une densification urbaine raisonnée et dimensionnée dans le respect d'une nature habitée de type résidentielle.*

*Il s'agit des quartiers localisés à l'ouest du village et notamment Le Clos de Mery, France, Le Plantier, Chifflet, le Collet de Chifflet, Bivosque, La Collette, Saint-Joseph, Saint-Mître...*

*Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitation.*

*Elle ne comporte pas de secteur.*

 *La zone est soumise au risque géologique (cf. Annexes au règlement et pièces graphiques).*



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

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
  - Les constructions et activités à destination de l'industrie.
  - Les nouvelles constructions et activités liées à la fonction d'entrepôts.
  - Les activités agricoles liées à l'élevage.
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
  - Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
  - Les dépôts de matériaux.
  - Le camping hors des terrains aménagés.
  - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
  - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles 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 Uc.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uc1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :
  - Les constructions à destination d'artisanat et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
  - Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
  - Une marge de recul **inconstructible** par rapport aux cours d'eau et écoulements au titre du réseau hydrographique devra être respectée :
    - ✓ Cette marge de recul sera de **30 m** calculés à partir du haut de berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique (cadastré sur le document graphique) ;
    - ✓ et de **5 m** calculés à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements tels que les vallats, les rus et les canaux.

- ✓ Toutefois, au-delà d'une bande inconstructible de **5 m** de part et d'autre de l'écoulement la surélévation des bâtiments existants ainsi que les piscines enterrées et leurs équipements annexes strictement liés (locaux techniques) sont admis.
- ✓ Des adaptations pourront être retenues pour des constructions qui suivent la trame urbaine et pour les constructions situées en dent creuse d'une urbanisation constituée.
- ✓ Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics.
- ✓ Dans l'emprise des marges de recul et au-delà de la bande de **5 m** inconstructible, les clôtures sont autorisées à condition d'assurer l'équilibre hydraulique.
  - À titre d'exemple seront autorisés les murs bahut inférieurs à **20 cm** de haut surmontés d'un grillage de maille **15x15 cm** ou de barreaudages espacés de **10 cm** minimum.

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

- Les accès et voiries privées et publiques doivent répondre au Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie approuvé par arrêté préfectoral du 08 février 2017 (*cf. Annexes au règlement - document 4.1.2*).

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

##### Eau potable.

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

##### Assainissement.

- Toute nouvelle 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.
- **En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement dûment démontrée, 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 interdites.

##### Eaux pluviales.

- Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, etc.), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme. Les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires. Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur. Les aménagements n'ayant aucune incidence nouvelle sur l'imperméabilisation du sol seront dispensés de toutes mesures compensatoires. L'aménagement devra comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles...),
  - un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière,
  - un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux pouvant recevoir les rejets issus des régulations, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet ;
  - les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot ;
  - le maître d'ouvrage sera tenu à l'obligation de bon fonctionnement des aménagements compensatoires (collecte, rétention, évacuation) ;
  - les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée est inférieure à 50m<sup>2</sup>, peuvent être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.
- Ainsi :
    - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
    - 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-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (*cf. doctrine en annexe au règlement document 4.1.2*).
  - Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées 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.
  - Les systèmes de récupération des eaux de pluie et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager :
    - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
    - soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...) ;
    - soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toute construction : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassin.

#### Eaux de piscines.


- Les eaux de vidange des bassins et piscines 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.
  - Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.
  - 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.

### Citernes.

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gazoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que poteau incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, bassin, citerne correctement dimensionnée et opérationnelle etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

### Conduites et canalisations diverses.

- Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant la construction doivent présenter une réaction au feu **M1**.

 (Cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2/ Arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la réaction au feu des produits de construction et d'aménagement).

### Réseaux de distribution et d'alimentation.

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique 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 Uc.5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

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

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

- Toute construction 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 ;
  - Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.
  - Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de **8 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales, ou de **3 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Dans le cas de la présence de portail automatisé cette marge de recul ne sera pas exigée.
- Une implantation différente peut être admise :

- vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
- dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit à **3 mètres** des limites séparatives.
- Toutefois sont autorisées :
  - Les annexes (y compris les garages) en limites séparatives.
  - La construction des piscines couvertes ou non respectant un recul de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

**Article Uc.9 : Emprise au sol des constructions.**

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **15%** de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour : les piscines, les annexes à l'habitation (y compris les pool-house et les garages).
  - Les annexes sont limitées à 80 m<sup>2</sup> d'emprises cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, piscine comprise).
  - Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de **20%** de l'emprise est autorisée.
- L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## Article Uc.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 **7,50 mètres**.
- Pour les constructions en limite séparative ne bordant pas une voie publique, la hauteur ne peut dépasser **3,50 mètres** par rapport au terrain le plus bas.
- Ne sont pas soumises à ces règles :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.


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

### Dispositions générales.

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

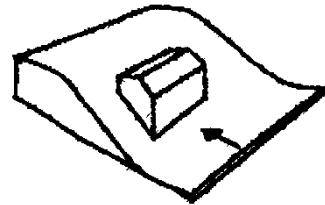
## □ Dispositions particulières.

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

 (Cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2/ Arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la réaction au feu des produits de construction et d'aménagement).

### ❖ Orientation des constructions.

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



### ❖ Façades.

- Les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe-feu une demi-heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu **M1** ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.

### ❖ Ouvertures.

- Toutes les baies et ouvertures des façades exposées, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent : soit être en matériaux de catégorie **M1** minimum ou équivalent européen équipés d'éléments verriers pare flamme de degré une demi-heure, soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux, ou autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu une demi-heure. Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

### ❖ Couvertures.

- Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie **M0**, ou équivalents européens, compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.
  - Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie **M1**, **M2**, **M3**, ou équivalents européens, peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Étude et de Classification des Matériaux.
- Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.
- Les aérations des combles seront réunies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.
- Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage, ainsi que les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie **M3**, ou équivalents européens, si la surface qu'ils occupent est inférieure à **10%** de la surface totale de la toiture.
  - Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie **M2** ou équivalents européens.
- Les toitures sont régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.



❖ *Gouttières et descentes d'eau.*

- Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux **M1** minimum.
- Elles sont régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

❖ *Auvents*

- Toitures réalisées en matériau **M1** minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

❖ *Couleur.*

- Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans les quartiers résidentiels, quelques principes doivent être appliqués:
  - Alternier les couleurs, ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries, différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face, peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.
  - ✓ Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.
- En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette chromatique existe en mairie, elle est à respecter.
- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique des lieux et le blanc pur sont à proscrire.

❖ *Clôtures.*

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.
- Les brises vues de tous types (panneaux et filets décoratifs, bâches et claustras, etc.) 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. 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.

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

#### ❖ *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.*

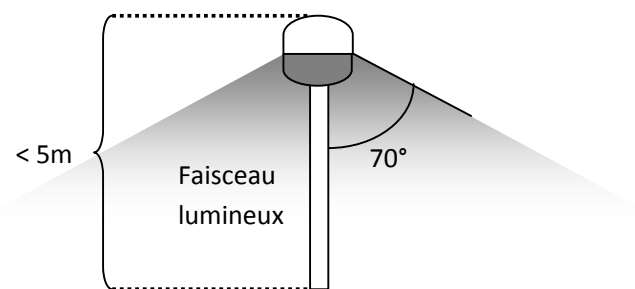
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et 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 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 extérieurs privés (abords des constructions), ou publics, devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs sont à privilégier. L'éclairage latéral (non privilégié) est orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres. L'installation de l'éclairage est 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 10 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 **15 mètres** à partir du bâtiment. La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de **5 mètres**.



#### ❖ *Réserves de combustibles.*

- Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sont enfouis conformément aux règles régissant ces installations.
  - Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions sont également enfouies à une profondeur réglementaire - aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.
  - Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de **10 cm** d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalence), dont la partie supérieure dépasse de **50 cm** au moins celle des orifices des soupapes de sécurité ; au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales **10 cm x 10 cm** sera aménagée au ras du sol ;
- Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de s mètres mesurée à partir du mur de protection.
- Les bouteilles de gaz seront protégées par un mur en maçonnerie pleine de **10 cm** d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de **50 cm** au moins l'ensemble du dispositif.
  - Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales **10 cm x 10 cm** sera aménagée au ras du sol.
- Les réserves et stockages de combustible non enterrées sont éloignés au moins **10 mètres** de toute construction ne leur servant pas d'abri.

#### ❖ *Cheminées à feu ouvert.*

- Les conduits extérieurs sont réalisés en matériau **M0** présentant une résistance de degré coupe-feu une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.
  - Ils sont équipés d'un dispositif d'obturation stable au feu actionnable depuis l'intérieur de la construction, et de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.


#### ❖ *Barbecues*

- Les barbecues doivent être situés hors de l'aplomb de toute végétation et être équipés de dispositifs pare-étincelles, de bac de récupération des cendres, d'un sol **M0**, ou équivalent européen, de **2 mètres** tout autour du foyer, d'une réserve d'eau située à proximité.

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

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de **25 m<sup>2</sup>** (y compris les accès et dégagements).
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination de l'habitat doit comporter au moins **2 places** de stationnement par logement. La formalisation d'une place de stationnement intérieur sera exigée en cas de présence d'un parking privé non clos.
- Il doit être réservé **1 place** aux visiteurs par tranche entamée de **3 logements**.
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- 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 Uc.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.**

 cf. Listes en Annexes au règlement, document n°4.1.2.

**Aménagement végétal à réaliser.**

- Les oliviers existants de part et d'autres du chemin de Saint-Mître, au quartier de La Colette, sont impérativement à préserver.
  - Toutefois, en cas d'impossibilité technique dûment démontrée, ils peuvent être déplacés pour être replantés dans un environnement proche du site du projet.
- Pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins **50% 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 privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m<sup>2</sup>** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées (au minimum **1 arbre** de haute tige par tranche de **4 places**).
- 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.
- Toute haie arrachée doit être replantée.

- Tout arbre de haute tige (= tronc d'une hauteur supérieur à **180 cm**) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les parcelles jouxtant une zone agricole ou cultivée, toute nouvelle construction doit être implantée à au moins **5 mètres** de la limite parcellaire : ces espaces non bâtis doivent être plantés d'une haie jouant le rôle de « barrière » antidérive de produits phytosanitaires (telles que des haies ou clôture végétalisée).

**Végétation à favoriser.**

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage: une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée.

**Article Uc.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 Uc.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.

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

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

# Zone Um

## *Caractère de la zone*

*(Extraits du rapport de présentation)*

*La zone délimite la partie du territoire communal couverte par la Base du Camp militaire de Canjuers. Du fait de leurs caractères principaux d'espaces et milieux anthropisés, ces vastes étendues ont été classées en zone urbaine indicée « m » pour marquer le lien avec l'activité militaire.*

Article Um.1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

- Les constructions de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article 2.

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

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - Toutes les occupations et installations, classées ou non, et modes particuliers d'utilisation du sol nécessaires au bon fonctionnement du service public militaire.
  - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins :
  - **15 mètres** de l'axe des routes départementales
  - **5 mètres** de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Article Um.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Um.9 : Emprise au sol des constructions.

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Um.10 : Hauteur maximale des constructions.

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

**AU**

# Zone 1AU

## *Caractère de la zone*

*(Extraits du rapport de présentation)*

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future localisée à l'ouest du village, et dans le prolongement immédiat des espaces déjà constructibles des quartiers suivants : Le Clos de Mery, France, Le Plantier, Chifflet, le Collet de Chifflet, Bivosque, La Colette, Saint-Joseph, Saint-Mître...

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 la zone.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation, au fur-et-à-mesure, des aménagements et travaux de défense contre l'incendie. Les constructions y seront autorisées à condition de respecter les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant la défense contre l'incendie.

*Elle ne comporte pas de secteur.*

 *La zone est soumise aux risques et aléas géologiques (cf. Annexes au règlement et pièces graphiques).*

### 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 caravanage permanents ou saisonniers.
  - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles 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 :
  - Les constructions à destination d'artisanat et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
  - Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
  - Une marge de recul **inconstructible** par rapport aux cours d'eau et écoulements au titre du réseau hydrographique devra être respectée :
    - ✓ Cette marge de recul sera de **30 m** calculés à partir du haut de berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique (cadastré sur le document graphique) ;
    - ✓ et de **5 m** calculés partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements tels que les vallats, les rus et les canaux.

- ✓ Toutefois, au-delà d'une bande inconstructible de **5 m** de part et d'autre de l'écoulement la surélévation des bâtiments existants ainsi que les piscines enterrées et leurs équipements annexes strictement liés (locaux techniques) sont admis.
  - ✓ Des adaptations pourront être retenues pour des constructions qui suivent la trame urbaine et pour les constructions situées en dent creuse d'une urbanisation constituée.
  - ✓ Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics.
  - ✓ Dans l'emprise des marges de recul et au-delà de la bande de **5 m** inconstructible, les clôtures sont autorisées à condition d'assurer une perméabilité hydraulique. À titre d'exemple seront autorisés les murs bahut inférieurs à **20 cm** de haut surmontés d'un grillage de maille **15x15 cm** ou de barreaudages espacés de **10 cm** minimum.
- Les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 approuvant le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie doivent être respectées (cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2.).

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

- Les accès et voiries privées et publiques doivent répondre au Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie approuvé par arrêté préfectoral n°2017/01-004 (cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2.).

#### 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.
  - Dans cette zone, l'urbanisation doit s'accompagner de la mise en œuvre des élargissements de voiries en tenant compte du nombre d'habitations desservies :
    - ✓ **4 mètres** de **1 à 10 habitations** ;
    - ✓ **5 mètres** de **11 à 50 habitations** ;
    - ✓ **6 mètres** au-delà de **50 habitations** ;
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

- Les voies sont raccordées à celles des secteurs urbanisés contigus afin de former une voie périphérique de l'ensemble des zones urbanisées. S'il n'existe pas de constructions contiguës, des réservations devront être réalisées en prévision d'un raccordement avec les voies futures.
- Lorsque cela est envisageable compte-tenu de la topographie, les voiries d'accès sont à double issue sur les voies principales ouvertes à la circulation publique pour permettre aux véhicules de secours de circuler sur tout le pourtour de chaque zone.
- les caractéristiques suivantes sont à respecter (*cf. arrêté du 31/01/1986 modifié et article R111-13 du code de la construction et de l'habitation*) :
  - ✓ force portante calculée pour un véhicule de **19 tonnes** ;
  - ✓ rayon intérieur minimum **R = 11 mètres** ;
  - ✓ sur-largeur **S = 15/R** dans les virages de rayon intérieur **inférieur à 50 mètres** (S et R exprimés en mètres) ;
  - ✓ hauteur libre au-dessus de la voie de **3,50 mètres** ;
  - ✓ pente en long inférieur à **15 %** ;
  - ✓ les voiries internes aux projets d'aménagement (dessertes) doivent également présenter les caractéristiques ci-dessous.
- 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. Il est nécessaire de prévoir :
  - le maillage des voies, de préférence à double issue, en supprimant au maximum les culs de sac ;
  - la réalisation d'aires de retournement d'au moins **200 m<sup>2</sup>** ou un té à l'extrémité de tous les culs de sac ;
  - les culs de sac devront être de longueur inférieure à **80 mètres** et équipés en bout d'impasse d'une aire ou d'un té de retournement réglementaire. Cette aire pourra être positionnée entre 50 et **60 mètres** de l'extrémité du cul de sac sous réserve des dispositions réglementaires applicables aux bâtiments
- 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.**

#### Eau potable.

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

## ☐ Assainissement.

- Toute nouvelle 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.
- **En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement dûment démontrée, 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 interdites.

## ☐ Eaux pluviales.

- Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, etc.), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme. Les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires. Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur. Les aménagements n'ayant aucune incidence nouvelle sur l'imperméabilisation du sol seront dispensés de toutes mesures compensatoires. L'aménagement devra comporter :
  - un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles...),
  - un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière,
  - un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux pouvant recevoir les rejets issus des régulations, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet ;
  - les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot ;

- le maître d'ouvrage sera tenu à l'obligation de bon fonctionnement des aménagements compensatoires (collecte, rétention, évacuation) ;
- les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée est inférieure à 50m<sup>2</sup>, peuvent être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.
- Ainsi :
  - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
  - 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-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (doctrine en annexe au règlement document 4.1.2).
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées 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.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluie et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager :
  - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...) ;
  - soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toute construction : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassin.

#### Eaux de piscines.


- Les eaux de vidange des bassins et piscines 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.
  - Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.
- 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.

#### Citernes.

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

#### Conduites et canalisations diverses.

- Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant la construction doivent présenter une réaction au feu **M1**.

 (Cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2/ Arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la réaction au feu des produits de construction et d'aménagement).



## ☐ Réseau incendie

- Toute nouvelle construction doit respecter les dispositions prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant la défense contre l'incendie.
- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que poteau incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, bassin, citerne correctement dimensionnée et opérationnelle etc., conformément à l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

## ☐ Réseaux de distribution et d'alimentation.

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique 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.

- 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 ;
  - Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.
  - Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de **8 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales, ou de **3 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Hormis le long des routes départementales, en cas de présence de portail automatisé, cette marge de recul ne sera pas exigée.
- Une implantation différente peut être admise :
  - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
  - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

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

- Toute nouvelle construction doit respecter les dispositions prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant la défense contre l'incendie.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit à **3 mètres** des limites séparatives.
- Toutefois sont autorisées :
  - Les annexes (y compris les garages) en limites séparatives.
  - La construction des piscines couvertes ou non respectant un recul de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **15%** de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour : les piscines, les annexes à l'habitation (y compris les pool-house et les garages).
  - Les annexes sont limitées à 80 m<sup>2</sup> d'emprises cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, piscine comprise).
  - Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de **20%** de l'emprise est autorisée.
- L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## 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 (hors annexes) définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7,50 mètres**.
- Pour les constructions en limite séparative ne bordant pas une voie publique, la hauteur ne peut dépasser **3,50 mètres** par rapport au terrain le plus bas.
- La hauteur des annexes est limitée à **3,50 mètres**.
- Ne sont pas soumises à ces règles :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.


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

### Dispositions générales.

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.
- Pour tout projet de construction en zone à risque, il est de la responsabilité de son propriétaire de prévoir et de s'assurer de sa mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences.

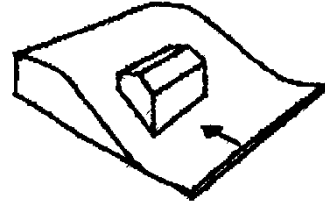
## □ Dispositions particulières.

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

 (Cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2/ Arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la réaction au feu des produits de construction et d'aménagement).

### ❖ Orientation des constructions.

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



### ❖ Façades.

- Les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe-feu une demi-heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu **M1** ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.

### ❖ Ouvertures.

- Toutes les baies et ouvertures des façades exposées, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent : soit être en matériaux de catégorie **M1** minimum ou équivalent européen équipés d'éléments verriers pare flamme de degré une demi-heure, soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux, ou autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu une demi-heure. Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

### ❖ Couvertures.

- Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie **M0**, ou équivalents européens, compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.
  - Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie **M1**, **M2**, **M3**, ou équivalents européens, peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Étude et de Classification des Matériaux.
- Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.
- Les aérations des combles seront réunies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.
- Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage, ainsi que les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie **M3**, ou équivalents européens, si la surface qu'ils occupent est inférieure à **10%** de la surface totale de la toiture.
  - Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie **M2** ou équivalents européens.
- Les toitures sont régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

❖ *Gouttières et descentes d'eau.*

- Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux **M1** minimum.
- Elles sont régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

❖ *Auvents*

- Toitures réalisées en matériau **M1** minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

❖ *Couleur.*

- Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans les quartiers résidentiels, quelques principes doivent être appliqués:
  - Alternier les couleurs, ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries, différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face, peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.
  - ✓ Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.
- En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette chromatique existe en mairie, elle est à respecter.
- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique des lieux et le blanc pur sont à proscrire.

❖ *Clôtures.*

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.
- Les brises vues de tous types (panneaux et filets décoratifs, bâches et claustras, etc.) 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. 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.

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

#### ❖ *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.*

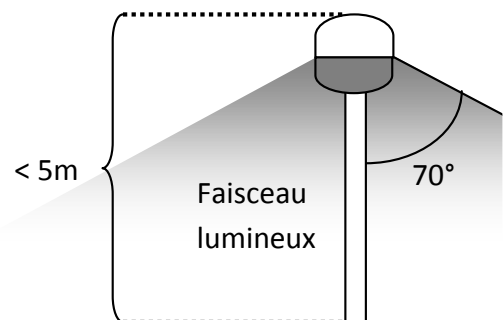
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et 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 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 extérieurs privés (abords des constructions), ou publics, devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs sont à privilégier. L'éclairage latéral (non privilégié) est orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres. L'installation de l'éclairage est privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mats à l'écart des bâtiments. Les sources d'émissions lumineuses (projecteurs, bornes lumineuses...), si elles ne sont pas situées en façade, ne pourront être implantés que dans un **rayon de 10 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 **15 mètres** à partir du bâtiment. La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de **5 mètres**.



❖ *Réserves de combustibles.*

- Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sont enfouis conformément aux règles régissant ces installations.
  - Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions sont également enfouies à une profondeur réglementaire - aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.
  - Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de **10 cm** d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), dont la partie supérieure dépasse de **50 cm** au moins celle des orifices des soupapes de sécurité ; au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales **10 cm x 10 cm** sera aménagée au ras du sol ;
- Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.
- Les bouteilles de gaz seront protégées par un mur en maçonnerie pleine de **10 cm** d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de **50 cm** au moins l'ensemble du dispositif.
  - Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales **10 cm x 10 cm** sera aménagée au ras du sol.
- Les réserves et stockages de combustible non enterrés sont éloignés d'au moins **10 mètres** de toute construction ne leur servant pas d'abri.

❖ *Cheminées à feu ouvert.*

- Les conduits extérieurs sont réalisés en matériau **M0** présentant une résistance de degré coupe-feu une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.
  - Ils sont équipés d'un dispositif d'obturation stable au feu actionnable depuis l'intérieur de la construction, et de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

❖ *Barbecues*

- Les barbecues doivent être situés hors de l'aplomb de toute végétation et être équipés de dispositifs pare-étincelles, de bac de récupération des cendres, d'un sol **M0**, ou équivalent européen, sur un rayon de **2 mètres** tout autour du foyer, d'une réserve d'eau située à proximité.

#### 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 m<sup>2</sup>** (y compris les accès et dégagements).
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination de l'habitat doit comporter au moins **2 places** de stationnement par logement. La formalisation d'une place de stationnement intérieur sera exigée en cas de présence d'un parking privé non clos.

- Il doit être réservé **1 place** aux visiteurs par tranche entamée de **3 logements**.
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- 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.**

 cf. Listes en Annexes au règlement.

**Aménagement végétal à réaliser.**

- Les oliviers existants de part et d'autres du chemin de Saint-Mître, au quartier de La Colette, sont impérativement à préserver.
  - Toutefois, en cas d'impossibilité technique dûment démontrée, ils peuvent être déplacés pour être replantés dans un environnement proche du site du projet.
- Pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins **50% 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 privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m<sup>2</sup>** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées (au minimum **1** arbre de haute tige par tranche de **4** places).
- 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.
- Toute haie arrachée doit être replantée.
- Tout arbre de haute tige (= tronc d'une hauteur supérieur à **180 cm**) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les parcelles jouxtant une zone agricole ou cultivée, toute nouvelle construction doit être implantée à au moins **5 mètres** de la limite parcellaire : ces espaces non bâtis doivent être plantés d'une haie jouant le rôle de « barrière » antidérive de produits phytosanitaires (telles que des haies ou clôture végétalisée).
- Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des zones concernées devront être conformes aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur sur la totalité des unités foncières (cf. annexes au règlement, document n°4.1.2).



**Végétation à favoriser.**

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques, ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage: une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée.

**Article 1AU.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 1AU.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.

**Article 1AU.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

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

## Titre : 4 Dispositions applicables aux zones agricoles.

**A**

# Zone A

## Caractère de la zone

(Extraits du rapport de présentation)

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

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

### La zone A comporte 2 secteurs :

- ⊕ **Secteur Ap**, délimitant des espaces agricoles protégés pour raisons paysagères.
  
- ⊕ **Secteur Aj** : délimitant des espaces agricoles liés aux jardins de maraîchage. Ce secteur se divise en **deux sous-secteurs Aj1 et Aj2**. Dans le sous-secteur **Aj1**, localisé en bordure de la RD 955 au lieu-dit « Le Moulin », outre le maraîchage, y est autorisée l'installation et l'exploitation d'une surface de vente liée et proportionnée à l'activité principale. Dans le sous-secteur **Aj2**, seule l'activité de maraîchage est autorisée, eu égard à son implantation en bordure du Bivosque et des conditions d'accès par le « Chemin de La Collette ». Ce sous-secteur est concerné par le risque géologique (cf. annexes au règlement et pièces graphiques).

### La zone A ne comporte pas de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

👉 La zone est soumise au risque géologique (cf. annexes au règlement et pièces graphiques).

## Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

### **Dans la zone A et ses secteurs**

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article 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, hormis ceux liés à l'activité agricole.
- L'artificialisation des berges hors aménagements nécessaires à la sécurité des biens et des personnes.
- Il est interdit de couper la végétation riveraine des cours d'eau. Les ripisylves doivent être maintenues le long des berges. Les interventions sur la ripisylve doivent être limitées et nécessaires à son entretien.

### **Dans le secteur Ap :**

- Toutes constructions et installations nouvelles sont interdites.
- Les affouillements, exhaussements de sol et remblais sont interdits.

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

### Conditions générales.

- Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Une marge de recul **inconstructible** par rapport aux cours d'eau et écoulements au titre du réseau hydrographique devra être respectée :
  - Cette marge de recul sera de **30 m** calculés à partir du haut de berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique (cadastré sur le document graphique) ;
  - et de **10 m** calculés à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements tels que les vallats, les rus et les canaux.
  - Toutefois, au-delà d'une bande inconstructible de **5 m** de part et d'autre de l'écoulement la surélévation des bâtiments existants ainsi que les piscines enterrées et leurs équipements annexes strictement liés (locaux techniques) sont admis.
  - Des adaptations pourront être retenues pour des constructions qui suivent la trame urbaine et pour les constructions situées en dent creuse d'une urbanisation constituée.
  - Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics.
  - Dans l'emprise des marges de recul et au-delà de la bande de **5 m** inconstructible, les clôtures sont autorisées à condition d'assurer l'équilibre hydraulique.

- ✓ À titre d'exemple seront autorisés les murs bahut inférieurs à **20 cm** de haut surmontés d'un grillage de maille **15x15 cm** ou de barreaudages espacés de **10 cm** minimum.

☐ Conditions particulières.

**Dans la zone A hors secteurs Ap et Aj :**

- Sont autorisées à condition d'être 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 (*cf. critères aux annexes du règlement, document n°4.1.2*) (art R151-23 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 ;
  - 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 bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à condition d'être directement nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
  - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
  - Les constructions à destination d'habitation :
    - ✓ dans la limite de **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise);
    - ✓ et sous réserve de l'existence d'un bâtiment technique préexistant.
  - Les annexes (garage, piscine, pool house...etc.) des constructions existantes à destination d'habitation sous conditions cumulatives:

- ✓ La construction à destination d'habitation dispose d'une surface de plancher supérieure ou égale à **40 m<sup>2</sup>**,
  - ✓ les annexes sont limitées à **80 m<sup>2</sup>** d'emprises cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, piscine comprise) ;
  - ✓ les annexes s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de **20 m** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale. (cf. *schéma concept de la zone d'implantation-document 4.1.2 du PLU*) ;
    - En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce 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 l'activité soit exercée 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.
      - ✓ l'accueil des campeurs ne pourra pas se réaliser dans une bande de 30 m calculés à partir du haut de berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique (cadastré sur le document graphique) et de 10 m calculés à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements tels que les vallats, les rus et les canaux.
  - Sont autorisées, pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole (art L151-12 du code de l'urbanisme) :
    - les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, sous conditions cumulatives :
      - ✓ Si la surface de plancher de l'habitation à la date d'approbation du PLU est supérieure à **40 m<sup>2</sup>** et strictement inférieure à **100 m<sup>2</sup>**, l'extension autorisée est inférieure à **40%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
      - ✓ Si la surface de plancher de l'habitation à la date d'approbation du PLU est supérieure ou égale à **100 m<sup>2</sup>**, l'extension autorisée est inférieure ou égale à **30%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
      - ✓ la surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise) est inférieure ou égale à **250 m<sup>2</sup>** ;
      - ✓ l'extension de la construction s'effectue dans la continuité du bâti existant ; cette extension n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
    - Les annexes (garage, piscine, pool house...etc.) des constructions existantes à destination d'habitation sous conditions cumulatives :

- ✓ La construction à destination d'habitation dispose d'une surface de plancher supérieure ou égale à **40 m<sup>2</sup>**,
- ✓ les annexes sont limitées à **80 m<sup>2</sup>** d'emprises cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, piscine comprise) ;
- ✓ les annexes s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de **20 m** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale. (*voir le schéma concept de la zone d'implantation-document 4.1.2 du PLU*).
  - En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté. *Cf. schémas explicatifs annexés au règlement.*

- Est autorisée 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.
- Est autorisée la restauration des bâtiments identifiés sur les documents graphiques, au titre de l'article L111-23 du code de l'urbanisme, sous réserve de respecter les principales caractéristiques des bâtiments, ainsi que les prescriptions réglementaires définies au document n°4.1.3.
- Sont autorisés les travaux de réhabilitation des éléments identifiés sur les documents graphiques, au titre du patrimoine bâti de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sous réserve de respecter les prescriptions réglementaires définies au document n°4.1.3.
- Est autorisé le changement de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques, au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, sous réserve de respecter les prescriptions réglementaires définies au document n°4.1.3.
- 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).
- 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.
- 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**.

### **Dans le secteur Ap :**

- Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol aux conditions suivantes :
  - d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaire aux services publics, les installations ou équipements publics

- 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.

**Dans les secteurs Aj1 et Aj2 :**

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (y compris les serres) nécessaires à la production agricole dont l'activité principale est le maraîchage.
  - La surface de plancher pour les constructions utiles à l'entreposage du matériel sont limitées à **40 m<sup>2</sup>**.
    - ✓ Ces constructions devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant strictement à l'intérieur du **secteur Aj**.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole 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).
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol aux conditions suivantes :
  - 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.

**Dans le secteur Aj1 :**

- 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.

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

- Les accès et voiries privées et publiques doivent répondre au Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie approuvé par arrêté préfectoral du 08 février 2017 (*cf. annexe au règlement - document 4.1.2*).
- 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 (légal à usage d'habitation et d'au moins 40 m<sup>2</sup>) doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe. L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine). Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

##### Assainissement.

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
- En l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau collectif, 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.
  - Dans ce cas le terrain d'assiette du projet est inconstructible si le système d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peut y être implanté.
  - Toute construction doit être implantée à plus de **3 mètres** de l'installation d'assainissement non collectif. De même, une distance minimale de **3 mètres** devra être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant).
- 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 et le réseau pluvial est interdite.

##### Eaux de piscines.

- Les eaux de vidange des bassins et piscines 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.
  - Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.

- 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.

#### Eaux pluviales.


- Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, etc.), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme. Les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires. Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur. Les aménagements n'ayant aucune incidence nouvelle sur l'imperméabilisation du sol seront dispensés de toutes mesures compensatoires. L'aménagement devra comporter :
  - un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles...),
  - un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière,
  - un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux pouvant recevoir les rejets issus des régulations, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet ;
  - les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot ;
  - le maître d'ouvrage sera tenu à l'obligation de bon fonctionnement des aménagements compensatoires (collecte, rétention, évacuation) ;
  - les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée est inférieure à 50m<sup>2</sup>, peuvent être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.
- Ainsi :
  - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
  - 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-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (doctrine en annexe au règlement document 4.1.2).
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées 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.

#### Citernes.

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

#### Conduites et canalisations diverses.

- Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant la construction doivent présenter une réaction au feu **M1**.

 (Cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2/ Arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la réaction au feu des produits de construction et d'aménagement).

#### 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;
  - **10 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
  - Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies existantes ou projetées doit être respectée.
  - Les clôtures doivent respecter un recul de **2 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
  - Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de **8 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales, ou de **5 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à destination d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.
- Toutefois sont autorisées :

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

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

- 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 document 4.1.2

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 la zone A :**

- La hauteur des constructions à destination d'habitation définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7,50 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 faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
  - les reconstructions ou restaurations de constructions existantes.


**Dans les secteurs Aj1 et Aj2 :**

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **3,50 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

 **Dispositions particulières.**

 (Cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2/ Arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la réaction au feu des produits de construction et d'aménagement).

**❖ Façades.**

- Les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe-feu une demi-heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu **M1** ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.

**❖ Ouvertures.**

- Toutes les baies et ouvertures des façades exposées, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent : soit être en matériaux de catégorie **M1** minimum ou équivalent européen équipés d'éléments verriers pare flamme de degré une demi-heure, soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux, ou autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu une demi-heure. Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

❖ *Couvertures.*

- Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie **M0**, ou équivalents européens, compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.
  - Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie **M1**, **M2**, **M3**, ou équivalents européens, peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Étude et de Classification des Matériaux.
- Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.
- Les aérations des combles seront réunies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.
- Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage, ainsi que les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie **M3**, ou équivalents européens, si la surface qu'ils occupent est inférieure à **10%** de la surface totale de la toiture.
  - Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie **M2** ou équivalents européens.
- Les toitures sont régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

❖ *Gouttières et descentes d'eau.*

- Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux **M1** minimum.
- Elles sont régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

❖ *Auvents*

- Toitures réalisées en matériau **M1** minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

❖ *Clôtures.***Dans la zone A, hors secteurs Ap, Aj1 et Aj2 :**

- Pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole, seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés
- Pour les clôtures non nécessaires à l'activité agricole
  - la hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.
  - Elles doivent, par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement dans le paysage ;
  - 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 ;
  - Elles doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables ;

- Les clôtures de tous types 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 passages régulièrement installés.
- 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. 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 brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (panneaux et filets décoratifs, bâches et claustras, etc.).

**Dans les secteurs Ap, Aj1 et Aj2 :**

- Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés.

❖ *Toitures.*

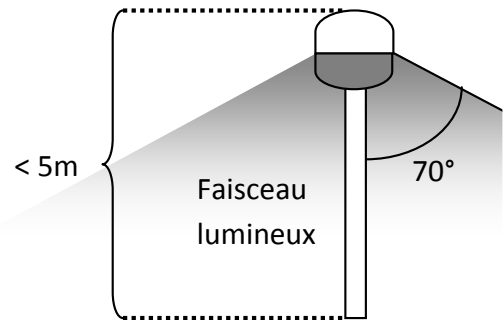
- Les toitures végétalisés sont autorisées.

❖ *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.*

- L'éclairage orienté vers les cours d'eau et les ripisylves est interdit.
- Seuls sont autorisés les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone. Les éclairages, 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). L'éclairage vers le haut est proscrit. La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est inférieure à **5 mètres**.



- 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 **10 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 **15 mètres** à partir du bâtiment.
- 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 ou à minuteurs sont à privilégier.
- 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. Les éclairages à privilégier sont : Leds avec une température de couleur  $\leq 2700$  ° Kelvin, sans UV (moindre impact sur la faune) et une efficacité lumineuse  $\geq 70$  lumens/Watt. L'installation des éclairages est à privilégier sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.
- L'extinction nocturne est à privilégier (23h00 à 5h00).
- Les bornes solaires sont à éviter (sauf si possibilité de les couper la nuit).

❖ *Réserves de combustibles.*

- Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sont enfouis conformément aux règles régissant ces installations.
  - Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions sont également enfouies à une profondeur réglementaire - aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.
  - Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de **10 cm** d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), dont la partie supérieure dépasse de **50 cm** au moins celle des orifices des soupapes de sécurité ; au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales **10 cm x 10 cm** sera aménagée au ras du sol ;
- Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.



- Les bouteilles de gaz seront protégées par un mur en maçonnerie pleine de **10 cm** d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de **50 cm** au moins l'ensemble du dispositif.
  - Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales **10 cm x 10 cm** sera aménagée au ras du sol.
- Les réserves et stockages de combustible non enterrées sont éloignés au moins **10 mètres** de toute construction ne leur servant pas d'abri.

#### ❖ *Cheminées à feu ouvert.*

- Les conduits extérieurs sont réalisés en matériau **M0** présentant une résistance de degré coupe-feu une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.
  - Ils sont équipés d'un dispositif d'obturation stable au feu actionnable depuis l'intérieur de la construction, et de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

#### ❖ *Barbecues*

- Les barbecues doivent être situés hors de l'aplomb de toute végétation et être équipés de dispositifs pare-étincelles, de bac de récupération des cendres, d'un sol **M0**, ou équivalent européen, de **2 mètres** tout autour du foyer, d'une réserve d'eau située à proximité.

#### ❖ *Matériaux et couleurs pour les bâtiments d'habitation, leurs extensions et leurs annexes.*

- Des formes et matériaux divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).
- Les extensions et les annexes doivent être composées en choisissant des teintes et des matériaux assurant une harmonie et une cohérence avec l'ensemble du bâti ainsi qu'une bonne intégration dans le paysage.
- Les couleurs qui n'existent pas dans la nature avoisinante du bâtiment sont proscrites (rouge/ bleu...).
- Une palette chromatique est disponible en mairie.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.
- Les murs en pierres sèches sont autorisés.


#### ❖ *Matériaux et couleurs pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole.*

- L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.
- Dans un même îlot de constructions à usage agricole, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments déjà existants.

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

- 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.**

 cf. Listes en annexes au règlement.

- Les infrastructures agro-écologiques (haies, bosquets, alignements, arbres isolés ...) présentes dans les espaces agricoles doivent être maintenues sauf impossibilité technique dument démontrée.

**Aménagement végétal à réaliser.**

- Pour les nouvelles constructions, 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 privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m<sup>2</sup>** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées (au minimum **1 arbre** de haute tige par tranche de **4 places**).
- 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.
- Toute haie arrachée doit être replantée.
- Tout arbre de haute tige (= tronc d'une hauteur supérieur à **180 cm**) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les parcelles jouxtant une zone agricole ou cultivée, toute nouvelle construction doit être implantée à au moins 5 mètres de la limite parcellaire : ces espaces non bâtis doivent être plantés d'une haie jouant le rôle de « barrière » antidérive de produits phytosanitaires (telles que des haies ou clôture végétalisée).
  - Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place par tout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques (cf. annexes au règlement, document n°4.1.2).

**Végétation à favoriser.**

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.

- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage: une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée.

**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.

**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

(Extraits du rapport de présentation)

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

La zone N comporte 2 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités :

- ⊕ **STECAL Na**, dédié aux activités (hébergement et accueil) liées au centre de réinsertion par le travail dénommé « La Maison des Collines » et localisée au lieu-dit « La Bigue / Les Cadenières ».
- ⊕ **STECAL Ne**, à vocation de tourisme et de loisirs nature : équipements légers de loisirs (sanitaire, parcours sportifs, promenades, aire de pique-nique...).

**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.

 La zone est soumise au risque géologique (cf. annexes au règlement et pièces graphiques).

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

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

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

##### Conditions générales.

- Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Une marge de recul **inconstructible** par rapport aux cours d'eau et écoulements au titre du réseau hydrographique devra être respectée :
  - Cette marge de recul sera de **30 m** calculés à partir du haut de berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique (cadastré sur le document graphique)
  - et de **10 m** calculés à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements tels que les vallats, les rus et canaux.
  - Toutefois, au-delà d'une bande inconstructible de **5 m** de part et d'autre de l'écoulement la surélévation des bâtiments existants ainsi que les piscines enterrées et leurs équipements annexes strictement liés (locaux techniques) sont admis.
  - Dans l'emprise des marges de recul et au-delà de la bande de **5m** inconstructible, les clôtures sont autorisées à condition d'assurer l'équilibre hydraulique.
    - À titre d'exemple seront autorisés les murs bahut inférieurs à **20 cm** de haut surmontés d'un grillage de maille **150x150** ou de barreaudages espacés de **10 cm** minimum.

##### 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 constructions nécessaires aux activités forestières et agricoles.
- 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.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol aux conditions suivantes :
  - d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;

- 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.
- Sont autorisées, pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU:
  - les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, sous conditions cumulatives :
    - ✓ Si la surface de plancher de l'habitation à la date d'approbation du PLU est supérieure à **40 m<sup>2</sup> et strictement inférieure à 100 m<sup>2</sup>**, l'extension autorisée est inférieure à **40%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
    - ✓ Si la surface de plancher de l'habitation à la date d'approbation du PLU est **supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>**, l'extension autorisée est **inférieure ou égale à 30%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
    - ✓ la surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise) est **inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup>**.
    - ✓ l'extension de la construction s'effectue dans la continuité du bâti existant ; cette extension n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
  - Les annexes (garage, piscine, pool house...etc.) des constructions existantes à destination d'habitation sous conditions cumulatives:
    - ✓ La construction à destination d'habitation dispose d'une surface de plancher supérieure ou égale à **40 m<sup>2</sup>**,
    - ✓ les annexes sont limitées à **80 m<sup>2</sup>** d'emprises cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, piscine comprise)
    - ✓ les annexes s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon **de 20 m** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale. (*Cf. schéma concept de la zone d'implantation - document 4.1.2 du PLU*).
      - En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté. (*Cf. schémas explicatifs annexés au règlement*).
- Est autorisée la restauration des bâtiments identifiés sur les documents graphiques, au titre de l'article L111-23 du code de l'urbanisme, sous réserve de respecter les principales caractéristiques des bâtiments, ainsi que les prescriptions règlementaires définies au document n°4.1.3.
- Sont autorisés les travaux de réhabilitation des éléments identifiés sur les documents graphiques, au titre du patrimoine bâti de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sous réserve de respecter les prescriptions règlementaires définies au document n°4.1.3.
- Est autorisé le changement de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques, au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, sous réserve de respecter les prescriptions règlementaires définies au document n°4.1.3.

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

- Les accès et voiries privées et publiques doivent répondre au Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie approuvé par arrêté préfectoral du 08 février 2017 (cf. annexe au règlement - document 4.1.2).

**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 (légalisées à usage d'habitation et d'au moins **40 m<sup>2</sup>**) doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe. L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine). Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.



## ☐ Assainissement.

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
- En l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau collectif, 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.
  - Dans ce cas le terrain d'assiette du projet est inconstructible si le système d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peut y être implanté.
  - Toute construction doit être implantée à plus de **3 mètres** de l'installation d'assainissement non collectif. De même, une distance minimale de **3 mètres** devra être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant).
- 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 et le réseau pluvial est interdite.

## ☐ Eaux pluviales.

- Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, etc.), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme. Les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires. Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur. Les aménagements n'ayant aucune incidence nouvelle sur l'imperméabilisation du sol seront dispensés de toutes mesures compensatoires. L'aménagement devra comporter :
  - un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles...),
  - un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière,
  - un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux pouvant recevoir les rejets issus des régulations, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.
  - Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

- Le maître d'ouvrage sera tenu à l'obligation de bon fonctionnement des aménagements compensatoires (collecte, rétention, évacuation).
- Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée est inférieure à **50 m<sup>2</sup>**, peuvent être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.

- Ainsi :

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- 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-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (doctrine en annexe au règlement document 4.1.2).
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées 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.

#### Eaux de piscines.


- Les eaux de vidange des bassins et piscines 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.
  - Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.
- 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.

#### Citernes.

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que poteau incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, bassin, citerne correctement dimensionnée et opérationnelle etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

#### Conduites et canalisations diverses.

- Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant la construction doivent présenter une réaction au feu **M1**.

 (Cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2/ Arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la réaction au feu des produits de construction et d'aménagement).

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 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;
  - **10 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
  - Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies existantes ou projetées doit être respectée.
  - Les clôtures doivent respecter un recul de **2 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
  - Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de **8 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales, ou de **5 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à destination d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives,
- Toutefois sont autorisées :
  - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

**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 **7,50 mètres**.
- La hauteur des annexes à l'habitation ne devra pas excéder **3,50 mètres**.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
  - les reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

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

### ■ Dispositions générales.

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturale 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 et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### □ Dispositions particulières.

 (Cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2/ Arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la réaction au feu des produits de construction et d'aménagement).

#### ❖ *Façades.*

- Les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe-feu une demi-heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu **M1** ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.

#### ❖ *Ouvertures.*

- Toutes les baies et ouvertures des façades exposées, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent : soit être en matériaux de catégorie **M1** minimum ou équivalent européen équipés d'éléments verriers pare flamme de degré une demi-heure, soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux, ou autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu une demi-heure. Dans tous les cas. les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

#### ❖ *Couvertures.*

- Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie **M0**, ou équivalents européens, compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.
  - Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie **M1**, **M2**, **M3**, ou équivalents européens, peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Étude et de Classification des Matériaux.

- Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.
- Les aérations des combles seront réunies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.
- Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage, ainsi que les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie **M3**, ou équivalents européens, si la surface qu'ils occupent est inférieure à **10%** de la surface totale de la toiture.
  - Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie **M2** ou équivalents européens.
- Les toitures sont régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

#### ❖ *Gouttières et descentes d'eau.*

- Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux **M1** minimum.
- Elles sont régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

#### ❖ *Auvents*

- Toitures réalisées en matériau **M1** minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

#### ❖ *Clôtures.*

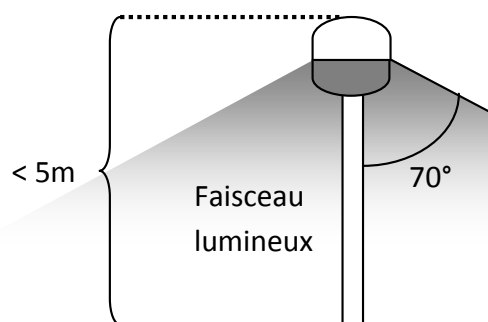
- Pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole, seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés
- Pour les clôtures non nécessaires à l'activité agricole
  - la hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.
  - Elles doivent, par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement dans le paysage ;
  - 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 ;
  - Elles doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables ;
  - Les clôtures de tous types comportent des passages pour la petite faune régulièrement installés : maillage de diamètre supérieur à **10 cm** et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à **10 cm**, et/ou présence de passages régulièrement installés.
  - 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. 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 brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (panneaux et filets décoratifs, bâches et claustras, etc.) ;

### ❖ 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.

- L'éclairage orienté vers les cours d'eau et les ripisylves est interdit.
- Seuls sont autorisés les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone. Les éclairages, 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). L'éclairage vers le haut est proscrit. La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est inférieure à 5 mètres.



- 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 **10 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 **15 mètres** à partir du bâtiment.
- 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 ou à minuteurs sont à privilégiés.
- 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. Les éclairages à privilégier sont : Leds avec une température de couleur  $\leq 2700$  ° Kelvin, sans UV (moindre impact sur la faune) et une efficacité lumineuse  $\geq 70$  lumens/Watt. L'installation des éclairages est à privilégier sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.
- L'extinction nocturne est à privilégier (23h00 à 5h00).
- Les bornes solaires sont à éviter (sauf si possibilité de les couper la nuit).

❖ *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....). Une palette chromatique est disponible en mairie.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.
- Les murs en pierres sèches sont autorisés.

❖ *Toitures.*

- Les toitures végétalisées sont autorisées.

❖ *Réserves de combustibles.*

- Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sont enfouies conformément aux règles régissant ces installations.
  - Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions sont également enfouies à une profondeur réglementaire - aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.
  - Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de **10 cm** d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), dont la partie supérieure dépasse de **50 cm** au moins celle des orifices des soupapes de sécurité ; au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales **10 cm x 10 cm** sera aménagée au ras du sol ;
- Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de s mètres mesurée à partir du mur de protection.
- Les bouteilles de gaz seront protégées par un mur en maçonnerie pleine de **10 cm** d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de **50 cm** au moins l'ensemble du dispositif.
  - Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales **10 cm x 10 cm** sera aménagée au ras du sol.
- Les réserves et stockages de combustible non enterrées sont éloignés au moins **10 mètres** de toute construction ne leur servant pas d'abri.

❖ *Cheminées à feu ouvert.*

- Les conduits extérieurs sont réalisés en matériau **M0** présentant une résistance de degré coupe-feu une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.
  - Ils sont équipés d'un dispositif d'obturation stable au feu actionnable depuis l'intérieur de la construction, et de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.



❖ *Barbecues*

- Les barbecues doivent être situés hors de l'aplomb de toute végétation et être équipés de dispositifs pare-étincelles, de bac de récupération des cendres, d'un sol **M0**, ou équivalent européen, de **2 mètres** tout autour du foyer, d'une réserve d'eau située à proximité.

## 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.

 cf. Listes en annexes au règlement.

## ☐ Aménagement végétal à réaliser.

- Pour les nouvelles constructions, 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 privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m<sup>2</sup>** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées (au minimum **1 arbre** de haute tige par tranche de **4 places**).
- 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.
- Toute haie arrachée doit être replantée.
- Tout arbre de haute tige (= tronc d'une hauteur supérieur à **180 cm**) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les parcelles jouxtant une zone agricole ou cultivée, toute nouvelle construction doit être implantée à au moins 5 mètres de la limite parcellaire : ces espaces non bâtis doivent être plantés d'une haie jouant le rôle de « barrière » antidérive de produits phytosanitaires (telles que des haies ou clôture végétalisée).
  - Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place par tout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques (cf. annexes au règlement, document n°4.1.2).

**Végétation à favoriser.**

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage: une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée.

**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 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 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 Na*

## *Caractère du STECAL*

*(Extraits du rapport de présentation)*

*Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées est un STECAL de la zone naturelle et forestière (N) dédié aux activités (hébergement et accueil) liées au centre de réinsertion par le travail dénommé « La Maison des Collines » et localisée au lieu-dit « La Bigue / Les Cadenières ».*

### Article STECAL Na.1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

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

### Article STECAL Na.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

#### Conditions générales.

- Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Une marge de recul **inconstructible** par rapport aux cours d'eau et écoulements au titre du réseau hydrographique devra être respectée :
  - Cette marge de recul sera de **30 m** calculés à partir du haut de berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique (cadastré sur le document graphique)
  - et de **10 m** calculés à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements tels que les vallats, les rues et les canaux.
  - Toutefois, au-delà d'une bande inconstructible de **5 m** de part et d'autre de l'écoulement la surélévation des bâtiments existants ainsi que les piscines enterrées et leurs équipements annexes strictement liés (locaux techniques) sont admis.
  - Dans l'emprise des marges de recul et au-delà de la bande de **5m** inconstructible, les clôtures sont autorisées à condition d'assurer l'équilibre hydraulique.
    - ✓ À titre d'exemple seront autorisés les murs bahut inférieurs à **20 cm** de haut surmontés d'un grillage de maille **150x150** ou de barreaudages espacés de **10 cm** minimum.

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

- Les constructions à destination d'habitation et d'hébergement, de commerces et activités de services, artisanat, liées au centre de réinsertion par le travail.
- Pour toute construction liée à l'accueil ou l'hébergement du public, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé ; la voirie doit permettre l'accès des véhicules de collecte des déchets.
- Les constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation peuvent faire l'objet de travaux confortatifs et/ou d'une extension de **100 m<sup>2</sup>** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
  - et sous condition que l'extension s'effectue dans la continuité du bâti existant, et/ou par surélévation, tout en devant être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **20 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.

- De nouvelles constructions à destination d'habitation, pour une surface de plancher nouvelle maximale de **100 m<sup>2</sup>** ;
  - ces nouvelles constructions peuvent être dissociées les unes des autres mais organisées sous forme de hameau ;
    - ✓ elles devront être édifiées en totalité les emprises maximales de constructions portées aux documents graphiques.
- Les annexes (garage, piscine, pool house...etc.) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation sont autorisées :
  - Dans la limite de **200 m<sup>2</sup>** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) ;
    - ✓ elles devront être édifiées en totalité les emprises maximales de constructions portées aux documents graphiques.

 Cf. schémas explicatifs annexés au règlement.

- 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 autorisée la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du code de l'Urbanisme, et dans le respect des préconisations concernant les zones à risques.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol aux conditions suivantes :
  - 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.

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

- Les accès et voiries privées et publiques doivent répondre au Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie approuvé par arrêté préfectoral du 08 février 2017 (cf. *annexe au règlement - document 4.1.2*).

#### 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.
- Toute création de nouvel accès sur route départementale est interdite.

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

### Eau potable.

- Prioritairement, les constructions (légalisées à usage d'habitation et d'au moins **40 m<sup>2</sup>**) doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe. L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine). Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

### Assainissement.

- 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 L1331-10 du Code de la Santé Publique.
- 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 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 usées non traitées est interdite.

## ☐ Eaux pluviales.

- Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, etc.), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme. Les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires. Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur. Les aménagements n'ayant aucune incidence nouvelle sur l'imperméabilisation du sol seront dispensés de toutes mesures compensatoires. L'aménagement devra comporter :
  - un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles...);
  - un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière;
  - un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux pouvant recevoir les rejets issus des régulations, infiltration, ou épandage sur la parcelle; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet;
  - les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot;
  - le maître d'ouvrage sera tenu à l'obligation de bon fonctionnement des aménagements compensatoires (collecte, rétention, évacuation);
  - les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée est inférieure à **50 m<sup>2</sup>**, peuvent être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.
- Ainsi :
  - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
  - 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-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (doctrine en annexe au règlement document 4.1.2).
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées 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.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluie et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager :
  - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment;
  - soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...);
  - soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toute construction : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassin.

### 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 le réseau public d'assainissement.
- 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 en 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.
- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que poteau incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, bassin, citerne correctement dimensionnée et opérationnelle etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

### Conduites et canalisations diverses.

- Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant la construction doivent présenter une réaction au feu **M1**.

 (Cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2/ Arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la réaction au feu des produits de construction et d'aménagement).

### Réseaux de distribution et d'alimentation.

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique 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 Na.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 Na.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 ;



- pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme existante ou projetée doit être respectée ;
- les portails pour véhicules doivent respecter un recul de **8 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales, ou de **5 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- Une implantation différente peut être admise :
  - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

#### Article STECAL Na.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à **4 mètres** des limites séparatives.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article STECAL Na.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Cet article n'est pas réglementé.

#### Article STECAL Na.9 : Emprise au sol des constructions.

- Cet article n'est pas réglementé.

#### Article STECAL Na.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 **9 mètres**.
- La hauteur des annexes à l'habitation ne devra pas excéder **3,50 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle :


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

## Article STECAL Na.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

 (Cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2/ Arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la réaction au feu des produits de construction et d'aménagement).

#### ❖ *Ossature.*

Les nouvelles constructions, les extensions et surélévations utilisant une ossature bois, y compris les chalets bois, sont strictement interdites.

#### ❖ *Façades.*

- 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.
- Le bois en façade est interdit.
- Les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe-feu une demi-heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu **M1** ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.

#### ❖ *Ouvertures.*

- Toutes les baies et ouvertures des façades exposées, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent : soit être en matériaux de catégorie **M1** minimum ou équivalent européen équipés d'éléments verriers pare flamme de degré une demi-heure, soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux, ou autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu une demi-heure. Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

❖ *Couvertures.*

- Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie **M0**, ou équivalents européens, compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.
  - Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie **M1**, **M2**, **M3**, ou équivalents européens, peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Étude et de Classification des Matériaux.
- Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.
- Les aérations des combles seront réunies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.
- Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage, ainsi que les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie **M3**, ou équivalents européens, si la surface qu'ils occupent est inférieure à **10%** de la surface totale de la toiture.
  - Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie **M2** ou équivalents européens.
- Les toitures sont régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

❖ *Gouttières et descentes d'eau.*

- Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux **M1** minimum.
- Elles sont régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

❖ *Auvents*

- Toitures réalisées en matériau **M1** minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

❖ *Couleur.*

- Les teintes utilisées doivent faire références à la palette de couleur consultable en mairie.
- Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits.

❖ *Clôtures.*

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.
- Les brises vues de tous types (panneaux et filets décoratifs, bâches et claustras, etc.) 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. 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.

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

❖ *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.*

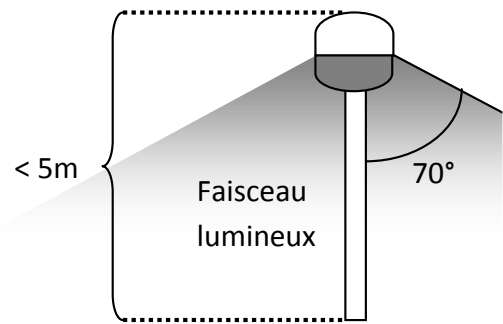
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et 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 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 extérieurs privés (abords des constructions), ou publics, devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs sont à privilégier. L'éclairage latéral (non privilégié) est orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres. L'installation de l'éclairage est 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 10 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 **15 mètres** à partir du bâtiment. La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de **5 mètres**.

❖ *Réserves de combustibles.*

- Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sont enfouies conformément aux règles régissant ces installations.
  - Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions sont également enfouies à une profondeur réglementaire - aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.
  - Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de **10 cm** d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalence), dont la partie supérieure dépasse de **50 cm** au moins celle des orifices des soupapes de sécurité ; au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales **10 cm x 10 cm** sera aménagée au ras du sol ;
- Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de **s mètres** mesurée à partir du mur de protection.
- Les bouteilles de gaz seront protégées par un mur en maçonnerie pleine de **10 cm** d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de **50 cm** au moins l'ensemble du dispositif.
  - Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales **10 cm x 10 cm** sera aménagée au ras du sol.
- Les réserves et stockages de combustible non enterrées sont éloignés au moins **10 mètres** de toute construction ne leur servant pas d'abri.

❖ *Cheminées à feu ouvert.*

- Les conduits extérieurs sont réalisés en matériau **M0** présentant une résistance de degré coupe-feu une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.
  - Ils sont équipés d'un dispositif d'obturation stable au feu actionnable depuis l'intérieur de la construction, et de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

❖ *Barbecues*

- Les barbecues doivent être situés hors de l'aplomb de toute végétation et être équipés de dispositifs pare-étincelles, de bac de récupération des cendres, d'un sol **M0**, ou équivalent européen, de **2 mètres** tout autour du foyer, d'une réserve d'eau située à proximité.

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

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de **25 m<sup>2</sup>** (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 de places dédiées aux visiteurs doit être également prévu dans le 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.

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

 cf. Listes en annexes au règlement.

#### Aménagement végétal à réaliser.

- Pour les nouvelles constructions, 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 privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m<sup>2</sup>** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées (au minimum **1 arbre** de haute tige par tranche de **4 places**).
- 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.
- Toute haie arrachée doit être replantée.

- Tout arbre de haute tige (= tronc d'une hauteur supérieur à **180 cm**) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les parcelles jouxtant une zone agricole ou cultivée, toute nouvelle construction doit être implantée à au moins **5 mètres** de la limite parcellaire : ces espaces non bâtis doivent être plantés d'une haie jouant le rôle de « barrière » antidérive de produits phytosanitaires (telles que des haies ou clôture végétalisée).
  - Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place par tout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques (cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2).

#### Végétation à favoriser.

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage: une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée.

#### Article STECAL Na.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 Na.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.

#### Article STECAL Na.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 Ne

## *Caractère du STECAL*

*(Extraits du rapport de présentation)*

*Le secteur de taille et de capacité d'accueils limités « Ne » est un STECAL de la zone naturelle et forestière (N).*

*Il représente la délimitation d'espaces naturels à vocation de tourisme et de loisirs nature : équipements légers de loisirs (sanitaire, parcours sportifs, promenades, aire de pique-nique...)*

 *Le STECAL est soumis au risque géologique (cf. annexes au règlement et pièces graphiques).*



### 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.

#### Conditions générales.

- Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Une marge de recul **inconstructible** par rapport aux cours d'eau et écoulements au titre du réseau hydrographique devra être respectée :
  - Cette marge de recul sera de **30 m** calculés à partir du haut de berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique (cadastré sur le document graphique) ;
  - et de **10 m** calculés à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements tels que les vallats, les rus et les canaux.
    - ✓ Toutefois, au-delà d'une bande inconstructible de **5 m** de part et d'autre de l'écoulement la surélévation des bâtiments existants ainsi que les piscines enterrées et leurs équipements annexes strictement liés (locaux techniques) sont admis.
    - ✓ Dans l'emprise des marges de recul et au-delà de la bande de **5 m** inconstructible, les clôtures sont autorisées à condition d'assurer l'équilibre hydraulique.
      - À titre d'exemple seront autorisés les murs bahut inférieurs à **20 cm** de haut surmontés d'un grillage de maille **15x15 cm** ou de barreaudages espacés de **10 cm** minimum.

#### 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 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).
    - ✓ La surface de plancher est limitée à **200 m<sup>2</sup>**.
    - ✓ La zone d'implantation des constructions doit s'inscrire uniquement à l'intérieur de la délimitation graphique du secteur Ne.
- 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.

- 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 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.**

- Les accès et voiries privées et publiques doivent répondre au Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie approuvé par arrêté préfectoral du 08 février 2017 (*cf. annexe au règlement - document 4.1.2*).

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

### Eau potable.

- Prioritairement, les constructions (légal à usage d'habitation et d'au moins **40 m<sup>2</sup>**) doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe. L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine). Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

### Assainissement.

- 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 L1331-10 du Code de la Santé Publique.

### Eaux pluviales.

- Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, etc.), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme. Les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires. Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur. Les aménagements n'ayant aucune incidence nouvelle sur l'imperméabilisation du sol seront dispensés de toutes mesures compensatoires. L'aménagement devra comporter :
  - un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles...),
  - un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière,
  - un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux pouvant recevoir les rejets issus des régulations, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet ;
  - les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot ;
  - le maître d'ouvrage sera tenu à l'obligation de bon fonctionnement des aménagements compensatoires (collecte, rétention, évacuation) ;
  - les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée est inférieure à **50 m<sup>2</sup>**, peuvent être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.


- Ainsi :
  - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
  - 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-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (*doctrine en annexe au règlement document 4.1.2*).
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées 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. Les systèmes de récupération des eaux de pluie et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager :
  - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...) ;
  - soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toute construction : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassin.

#### Citernes.

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que poteau incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, bassin, citerne correctement dimensionnée et opérationnelle etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

#### Conduites et canalisations diverses.

- Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant la construction doivent présenter une réaction au feu **M1**.

 (Cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2/ Arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la réaction au feu des produits de construction et d'aménagement).

#### Réseaux de distribution et d'alimentation.

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique 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 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 :
  - **15 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
  - **5 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;
- Une implantation différente peut être admise :
  - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - dans les cas de la restauration des constructions préexistantes.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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.

 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 **3,50 mètres**.

## 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.

### ☐ Dispositions particulières.

 (Cf. Annexes au règlement, document n°4.1.2/ Arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la réaction au feu des produits de construction et d'aménagement).

#### ❖ *Façades.*

- Les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe-feu une demi-heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu **M1** ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.

#### ❖ *Ouvertures.*

- Toutes les baies et ouvertures des façades exposées, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent : soit être en matériaux de catégorie **M1** minimum ou équivalent européen équipés d'éléments verriers pare flamme de degré une demi-heure, soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux, ou autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu une demi-heure. Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

#### ❖ *Couvertures.*

- Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie **M0**, ou équivalents européens, compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.
  - Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie **M1**, **M2**, **M3**, ou équivalents européens, peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Étude et de Classification des Matériaux.

- Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.
- Les aérations des combles seront réunies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.
- Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage, ainsi que les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie **M3**, ou équivalents européens, si la surface qu'ils occupent est inférieure à **10%** de la surface totale de la toiture.
  - Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie **M2** ou équivalents européens.
- Les toitures sont régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

#### ❖ *Gouttières et descentes d'eau.*

- Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux **M1** minimum.
- Elles sont régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

#### ❖ *Auvents.*

- Toitures réalisées en matériau **M1** minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

#### ❖ *Couleur.*

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

#### ❖ *Clôtures.*

- 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 de tous types (panneaux et filets décoratifs, bâches et claustras, etc.) 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. 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.

❖ *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 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.

❖ *Réserves de combustibles.*

- Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sont enfouis conformément aux règles régissant ces installations.
  - Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions sont également enfouies à une profondeur réglementaire - aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.
  - Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de **10 cm** d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), dont la partie supérieure dépasse de **50 cm** au moins celle des orifices des soupapes de sécurité ; au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales **10 cm x 10 cm** sera aménagée au ras du sol ;
- Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de s mètres mesurée à partir du mur de protection.
- Les bouteilles de gaz seront protégées par un mur en maçonnerie pleine de **10 cm** d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de **50 cm** au moins l'ensemble du dispositif.
  - Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales **10 cm x 10 cm** sera aménagée au ras du sol.
- Les réserves et stockages de combustible non enterrées sont éloignés au moins **10 mètres** de toute construction ne leur servant pas d'abri.



❖ *Cheminées à feu ouvert.*

- Les conduits extérieurs sont réalisés en matériau **M0** présentant une résistance de degré coupe-feu une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.
  - Ils sont équipés d'un dispositif d'obturation stable au feu actionnable depuis l'intérieur de la construction, et de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

❖ *Barbecues.*

- Les barbecues doivent être situés hors de l'aplomb de toute végétation et être équipés de dispositifs pare-étincelles, de bac de récupération des cendres, d'un sol **M0**, ou équivalent européen, de **2 mètres** tout autour du foyer, d'une réserve d'eau située à proximité.

## 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.
- 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 m<sup>2</sup>** (y compris les accès et dégagements).

## 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.

 cf. Listes en annexes au règlement.

☐ **Aménagement végétal à réaliser.**

- Les espaces dédiés aux cheminements privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à **100 m<sup>2</sup>** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées (au minimum **1 arbre** de haute tige par tranche de **4 places**).
- 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.
- Toute haie arrachée doit être replantée.

- Tout arbre de haute tige (= tronc d'une hauteur supérieur à **180 cm**) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Des espaces « tampons », tels que des haies ou clôtures végétalisées de type bocagère, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, extension d'habitation et création d'annexes, voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantés en limite séparative et fond de parcelle.
- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place par tout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques (*cf. annexes au règlement, document n°4.1.2*).

#### Végétation à favoriser.

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage: une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée.

#### 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.

- 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.

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

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

# Zone Nm

## *Caractère de la zone*

*(Extraits du rapport de présentation)*

*La zone délimite la partie du territoire communal couverte par le Camp militaire de Canjuers. Du fait de leurs caractères principaux d'espaces et milieux naturels, ces vastes étendues ont été classées en zone naturelle et forestière indiquée « m » pour marquer le lien avec l'activité militaire.*

Article Nm.1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

- Les constructions de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article 2.

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

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - Toutes les occupations et installations, classées ou non, et modes particuliers d'utilisation du sol nécessaires au bon fonctionnement du service public militaire.
  - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins :
  - **15 mètres** de l'axe des routes départementales
  - **5 mètres** de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Article Nm.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Nm.9 : Emprise au sol des constructions.

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Nm.10 : Hauteur maximale des constructions.

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.