

DÉPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE MÉOUNES-LÈS-MONTRIEUX

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4. RÉGLEMENT



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1540, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel/Fax : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
ZONE UA	21
ZONE UB	30
ZONE UC	39
ZONE UD	48
ZONE UE	56
ZONE UF	63
ZONE UT	68
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	74
ZONE 1AU	75
ZONE 2AU	85
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	89
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	98
ANNEXES	108
Annexe 1 : Critère de définition de l'exploitation agricole	109
Annexe 2 : Installations et dépôts	110
Annexe 3 : Mesure de la règle de hauteur	111
Annexe 4 : Schéma d'implantation des annexes en zones A et N	112
Annexe 5 : Polygones d'implantation des constructions en zone UEa	113
Annexe 6 : Inventaire du patrimoine protégé	114

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune de Méounes les Montrieux.

ARTICLE 2 – COMBINAISON DU PLU AVEC LES AUTRES REGLES D'URBANISME

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

2.1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme (articles R.111-1 à R.111-26-2), à l'exception des articles qui restent applicables :

- R.111-2 : Salubrité et sécurité publique

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.

- R.111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- R.111-5 : Desserte (sécurité des usagers), accès

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2.2. L'article R.211-1, et suivants, relatif au Droit de Préemption Urbain (DPU)

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU du PLU.

2.3. Les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

Les SUP sont mentionnées dans une annexe spécifique du PLU.

2.4. Autres réglementations

Se superposent également aux règles du PLU, les codes Civil, Rural, Environnement, Forestier, santé publique, règlement sanitaire départemental, code de la Construction et de l'Habitation, etc.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles :

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- **Une zone UA** correspondant au centre villageois
- **Une zone UB** correspondant aux extensions pavillonnaires en première périphérie du centre villageois
- **Une zone UC** correspondant aux espaces d'extension pavillonnaire de densité moyenne
- **Une zone UD** correspondant aux espaces d'extension pavillonnaire de densité faible

- **Une zone UE** correspondant aux espaces pavillonnaires "achevés" au sein desquels seules des extensions du bâti existant sont autorisées. Elle comporte un secteur UEa correspondant au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Cros de l'Estang.
- **Une zone UF** réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **Une zone UT** correspondant à des secteurs spécifiquement dévolus à l'activité d'hébergement touristique

Les zones d'urbanisation future, indiquées AU, comprenant :

- **Une zone 1AUh** correspondant à des secteurs situés en continuité urbaine du centre villageois et destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'un projet global à vocation d'habitat et d'équipements
- **Une zone 1AUe** correspondant à un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation pour des projets à vocation de développement économique
- **Une zone 1AUpv** correspondant à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans une vocation exclusive de parc photovoltaïque
- **Une zone 2AU** correspondant à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre de projets globaux à vocation d'habitat

Les zones agricoles, indiquées zones A. Elles comprennent un **secteur Ae** identifié du fait des enjeux environnementaux spécifiques.

Les zones naturelles, indiquées zones N. Elles comprennent :

- un **secteur Na** correspondant au monastère de la Chartreuse de Montrieux sur le site de Montrieux le Jeune
- un **secteur Nla** correspondant à un secteur réservé aux activités sportives et de loisirs de plein air
- un **secteur Nlb** correspondant à un secteur réservé aux activités sportives et de loisirs et à une fonction d'hébergement, dans une vocation spécifique de réinsertion sociale
- un **secteur Nlc** correspondant au Domaine de Montrieux, sur le site de Montrieux le Vieux
- un **secteur Nld** correspondant au secteur touristique de Pachoquin et Gavaudan
- un **secteur Nle** correspondant à un secteur à vocation hôtelière sur le secteur de Planeselve
- un **secteur Npv** correspondant au parc photovoltaïque existant

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts (articles L.151-41-1° à 3° et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les zones de risques
- Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres de mixité sociale identifiés en application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.
- Un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) identifié en application des dispositions de l'article L.151-41-5°
- Des éléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'un motif de sécurité publique (R.111-2) ou si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultant d'un risque identifié par un document réglementaire (PPR ou autre), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de ce document.

ARTICLE 5 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET GENERAL

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt général sont autorisés sous réserve de leur insertion correcte dans le site.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces ouvrages ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans les toutes les zones du PLU et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 17.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AUX RISQUES

▪ Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Méounes est situé dans une zone de sismicité n°2 (faible). L'arrêté du 22 octobre 2010 définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du Code de l'Environnement.

Ainsi, les règles de constructions sont applicables aux nouveaux bâtiments (dont le permis de construire est déposé depuis le 1^{er} mars 2011).

▪ Aléa retrait-gonflement des argiles

La commune de Méounes est concernée par des aléas retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à faible. Une carte de cet aléa a été établie afin d'attirer l'attention des maîtres d'ouvrages (y compris des particuliers) et des professionnels de la construction sur la nécessité de prendre des précautions particulières notamment lors de la construction d'une maison individuelle dans un secteur susceptible de contenir des argiles sujettes au retrait-gonflement.

Cet aléa a fait l'objet d'un porté à connaissance du Préfet qui est tenu à la disposition du public aux heures d'ouvertures du service urbanisme de la Mairie de Méounes.

▪ Risques naturels :

Rappel : dans les secteurs concernés par des risques, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

En matière de risques de mouvements de terrain, la commune est couverte par un Plan d'Exposition aux Risques approuvé par arrêté préfectoral du 26 février 1992. Deux niveaux de risques sont répertoriés :

- des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU. Sur ces secteurs, aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- des risques de mouvements de terrains plus modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU. Sur ces secteurs, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes de permis de construire comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées

pour parer aux risques, qu'elle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.

En matière de risques d'inondation, la commune n'est couverte par aucun Plan de Prévention des Risques mais des études d'aléa d'inondabilité ont été menées sur la commune et ont permis d'identifier les secteurs soumis à des aléas. Sur ces secteurs, identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du PLU, pour toute construction susceptible d'être autorisée, le plancher le plus bas devra se situer à une hauteur minimale de un mètre au dessus du terrain naturel.

Sols pollués :

La liste des sites pollués et les fiches informatives afférentes sont disponibles sur les sites suivants :

- BASIAS (base de données des anciens sites industriels et activités de service <http://basias.brgm.fr>)
- BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif <http://basoll.environnement.gouv.fr>)

Il appartient de s'assurer sur le fondement de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme que les terrains d'assiette d'une démarche se trouvent dans un état compatible avec l'implantation des constructions projetées.

ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 8 – ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique. Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

L'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme stipule que *"le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale"*

Au titre de cet article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie des périmètres reportés aux documents graphiques. Au sein de ces périmètres, tout projet à destination d'habitation représentant plus de 650m² de surface de plancher ou comportant au moins 10 logements, devra obligatoirement

affecter au moins 25% de la surface de plancher ou du nombre total de logement, à du logement locatif social au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Ces seuils s'appliquent également aux opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division etc....) ; dans ce cas, l'obligation d'affecter 25% de la surface de plancher ou du nombre total de logements à du logement locatif social s'applique de façon globale au programme de logements de l'opération.

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DIVERSITE COMMERCIALE

En application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, et afin de préserver la diversité commerciale notamment au travers des commerces de détail et de proximité, le PLU identifie des secteurs au sein desquels le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation commerciale est interdit.

ARTICLE 11 – RAPPELS DE PROCEDURES

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-21, soumis à permis d'aménager ;
- de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, soumis à déclaration préalable.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par Délibération du Conseil Municipal et conformément à l'article R.421-12 alinéa d) du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés en application de l'article L.113-1 du Code et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire est prévue par les articles L322-3 et L322-7 du code forestier, de plus pour les habitations situées à moins de 200 m des forêts, des règles spécifiques s'appliquent dans le cadre de la réglementation sur le débroussaillage fixées par arrêté préfectoral du 30 mars 2015.

ARTICLE 12 – ZONES DE BRUIT ET NORMES ACOUSTIQUES

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1er août 2014. Cette disposition s'applique à la RD 554

ARTICLE 13 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

D.R.A.C. de Provence Alpes Côtes d'Azur, Service régionale de l'archéologie,

23 boulevard du Roi René - 13617 AIX EN PROVENCE.

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

ARTICLE 14 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 11 de chaque zone. Le nombre d'aires de stationnements exigé dépend de la destination des constructions.

1/ Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

2/ Les modalités d'application des exigences propres à chaque zone sont les suivantes :

- la construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire ; ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement ;
- le nombre d'aires de stationnement exigé est arrondi au nombre entier supérieur ;
- dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire ;
- le nombre d'aires de stationnement existant ne peut pas être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies ;
- les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE 15 – REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

1. Opposition de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

L'article R151-21 du Code de l'Urbanisme précise que "*dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont*

appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans les zones UC et UD.

2. Application des règles des lotissements

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

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

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10".

En application de l'article L442-14 du Code de l'urbanisme, "le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager. "

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et les règles du PLU qui s'appliquent.

ARTICLE 16 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

En application des dispositions des articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme les constructions peuvent avoir les destinations et sous-destinations suivantes :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole et forestière	<p>Exploitation agricole Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p>Exploitation forestière Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p>
Habitation	<p>Logement Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>Hébergement Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>
Commerce et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détails Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p> <p>Restauration Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p> <p>Commerce de gros Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p> <p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p> <p>Hébergement hôtelier et touristique Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial</p> <p>Cinéma Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale</p>
Equipement d'intérêt collectif et services publics	<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cela comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>

	<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cela comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p>Salles d'art et de spectacles Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>Equipements sportifs Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cela comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p>Autres équipements recevant du public Recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cela recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
<p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p>	<p>Industrie Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cela recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>Entrepôt Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p> <p>Bureau Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p>Centre de congrès et d'exposition Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant</p>

ARTICLE 17 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CANAUX D'IRRIGATION

Les canaux d'irrigation seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques. Toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de trois mètres de l'axe des canaux d'irrigation.

Sur l'ensemble des zones du PLU, la continuité du réseau d'irrigation doit être assurée pour toute opération de divisions parcellaires, ou valant division parcellaire. Le plan masse constitue le support graphique qui doit faire apparaître le tracé et les conditions de suivi de l'eau (fossés, buses, cadres, dalot...).

ARTICLE 18 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Outre le corps de règle défini pour chacune des zones du PLU, les dispositions générales suivantes sont à respecter :

1/ Les enduits doivent respecter la couleur des matériaux locaux (pierres, terre) et repris dans une harmonisation contextuelle. La couleur blanc pur, très impactante et étrangère à l'architecture provençale est interdite. Les menuiseries blanc pur ne seront éventuellement possibles qu'en réhabilitation pour respecter l'existant. Les portes d'entrée et les portes de garage blanc pur sont également interdites. Toute nouvelle construction devra proposer des couleurs conformes au nuancier communal, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et les murs de clôture (portail et portillon inclus).

2/ Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques peuvent être autorisées si elles sont peu perceptibles depuis l'espace public et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité d'un paysage naturel et urbain. Pour limiter leur impact visuel, les panneaux solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture, c'est à dire dans le même plan que la couverture (en remplacement des tuiles et non en surimposition). Afin de conserver l'aspect extérieur d'une toiture traditionnelle en tuile, les panneaux doivent être installés à 0,5 m du faîtage et des tuiles de rives. Leur cadre doit être peint dans la teinte des tuiles ou de teinte foncée.

3/ Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres de pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limités à 1,5 m de hauteur. L'espace entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,5 m. les enrochements cyclopéens et les dispositifs modulaires à emboîtement sont à exclure. Les restanques et murs en pierres sèches sont à conserver.

4/ La qualité des clôtures et leur intégration paysagère ne doivent pas être négligées. Dans les zones en pentes et sur les terrains en restanques, il convient de privilégier les clôtures grillagées (grillage à mailles souples) qui peuvent épouser la topographie.

5/ Pour les piscines, l'encastrement complet dans le terrain naturel est à privilégier. La margelle doit être dans une teinte proche de la couleur naturelle des pierres locales et le revêtement du fond doit être choisi dans les nuances d'ocre, gris ou vert.

ARTICLE 19 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE

En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, un inventaire patrimonial a été réalisé dans le cadre de la révision du PLU. Les différents éléments de patrimoine recensés sont localisés et présentés sous forme de fiches annexées au présent règlement.

Les prescriptions réglementaires applicables à ces éléments de patrimoine sont les suivantes :

1/ Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

2/ Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures,

devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).

- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,

- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,

- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.

- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.

- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.

- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).

- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.

- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.

- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

ARTICLE 20 – LEXIQUE

Accès :

Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques : l'accès aux voies publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Alignement :

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée et ne concerne que les propriétés riveraines d'une voie publique ou d'une emprise publique ouverte. Il peut résulter :

- soit d'un état de fait
- soit de l'approbation d'un plan d'alignement
- soit de l'inscription d'un emplacement réservé pour l'élargissement ou la création d'une voie.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Si elle n'est pas accolée à la construction principale, elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos...).

Arbres de haute futaie (ou de haute tige) :

Un arbre de haute futaie est un arbre qui s'élève à une hauteur minimum de 5 m ou qui a un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 m du sol.

Les arbres plantés en tant qu'arbres de haute tige dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres de haute tige existants à conserver.

Seuls les arbres de haute tige en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment), pourront être abattus et remplacés par des arbres de même essence ayant une « force » minimum de « 20-25 ». Dans tous les cas, les dits arbres ne pourront être abattus que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage.

Types d'arbres : les différents types d'arbres auquel il est fait référence dans le présent règlement sont les suivants, par gabarits décroissants :

- Arbres de niveau 1 : arbres de haute futaie : pins d'Alep, chênes, tilleuls, etc.
- Arbres de niveau 2 : arbres de taille moyenne : oliviers, lauriers, cyprès, etc.

Bâtiment :

Volume construit au-dessus du sol, avec ou sans fondation, aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportive ou de loisirs, commercial ou agricole, ...

CINASPIC :

Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif. Elles recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services municipaux, communautaires, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil et au renseignement du public,
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation, ...),
- Les crèches et haltes garderies,
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur,
- Les établissements de santé publics : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), dispensaires,
- Les établissements de santé privés d'intérêt collectif (ESPIC). Ces ESPIC sont gérés par des personnes morales de droit privé, qui poursuivent un but non lucratif (association ou fondation) et s'engagent à respecter certaines garanties (prévues à l'article L.6164-22 du Code de la santé publique et reprise notamment sous la forme d'un projet institutionnel),
- Les établissements d'action sociale ou médico-sociale publics ou privés d'intérêt collectif à but non lucratif (ESmsPIC),
- Les établissements de santé de type Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), cliniques, etc.
- Les établissements culturels et les salles de spectacle, les cinémas, les casinos de jeux,
- Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- Les équipements sportifs structurants ou stades,
- Les aménagements liés aux activités de sport et de loisirs,
- Les parcs des expositions,
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Commerce :

Commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique ; le « e-commerce » correspondant à la définition ci-après constitue un commerce de détail.

Commerce de gros : commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU :

Sont considérées comme construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU les constructions régulièrement autorisées et achevées et les constructions régulièrement autorisées et ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs et de services propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...).

Constructions à usage d'artisanat :

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

Constructions à usage de commerces :

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

Contigu :

Des constructions sont contigües lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction ne constituent pas des constructions contigües.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (définition de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme). Cette définition de l'emprise au sol ne vaut que pour les modalités de définition des champs d'application des procédures prévues par le Code de l'Urbanisme (déclaration préalable, permis d'aménager, etc...). La circulaire du 3 février 2012 précise toutefois qu'il appartient au PLU de définir précisément, en fonction des circonstances locales, les modalités retenues pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

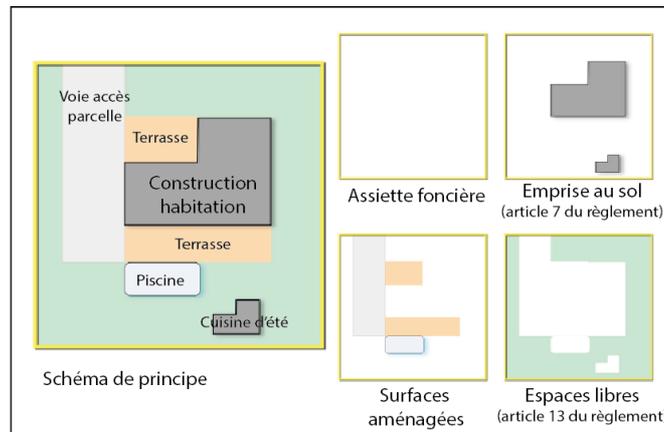
Dans le cas présent, et l'emprise au sol se définissant comme la projection verticale d'un volume de construction, il a été choisi de considérer que ne rentrent en compte dans le calcul de l'emprise au sol que les constructions générant un volume stricto sensu (ex : habitation, garage, cuisine d'été couverte, etc...). Les constructions générant une imperméabilisation potentielle mais ne constituant pas un volume stricto sensu comme les terrasses non couvertes, les piscines, les voies d'accès et les aires de stationnement non couvertes des véhicules ne sont en revanche pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol (cf également définition espaces libres).

Emprises publiques :

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

- **Espaces libres** : Les espaces libres s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement (voie d'accès, aire de

stationnement, terrasse, piscine, etc...). Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par la déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'emprise au sol des constructions et de l'emprise au sol de ces divers aménagements, selon le schéma de principe présenté ci-après :



Les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol seront recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de 1 m. Elles peuvent être incluses dans le coefficient d'espace libre.

Extension :

Une extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol.

Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

Gabarit :

Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.

Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation) :

Au sens de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « [...] les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles ter et 4 du Code Minier.

Intérêt général :

Les constructions et installations d'intérêt général correspondent à des équipements d'usage collectif à vocation, notamment, éducative, culturelle, de loisirs, sociale, sanitaire, hospitalière, de sécurité, d'infrastructure.

Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Retrait :

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative, ou d'une emprise publique ou d'une voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative, ou à l'emprise publique ou à une voie.

Une marge de recul correspond à un retrait.

Service public :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concernent toutes les constructions édifiées pour le compte de l'Etat ou tout autre collectivité publique : énergie, eau potable, télécommunication, transports, services postaux, défense incendie, etc.

Surface de plancher :

Conformément à l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain ou unité foncière :

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond au centre villageois, à la forme urbaine dense, et mêlant diverses fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements, etc...).

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.
- Les abris de jardin en bois ou en métal
- Tout changement de destination d'un rez-de-chaussée occupé par une activité commerciale
- Tout changement de destination d'un rez-de-chaussée affecté à un usage de garage

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU, aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains plus modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes de permis de construire comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, qu'elle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.
- sur les secteurs soumis à des aléas d'inondabilité identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du PLU, pour toute construction susceptible d'être autorisée, le plancher le plus bas devra se situer à une hauteur minimale de un mètre au dessus du terrain naturel.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'un part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens,
- Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - o A une utilisation de chauffage,
 - o Aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Afin de préserver les activités commerciales, les changements de destination des rez de chaussée à destination commerciale sont interdits.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, ou à l'alignement du nu des façades existantes.

Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas :

- a) De reconstructions sur emprises pré-existantes,
- b) D'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain,
- c) Où l'aménagement proposé ne compromet pas l'aspect de l'ensemble de la voie et permet la réalisation de jardins donnant sur la rue.

ARTICLE UA 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.

2. Pour les constructions ayant une façade sur voie publique :

- Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur tous les niveaux.

- Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, est autorisée la construction de bâtiments non constitutifs de surface de plancher et jouxtant la limite du terrain à condition que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 mètres, que la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres et que la longueur n'excède pas 1/3 des limites séparatives du terrain sans pouvoir dépasser 7 mètres au total.

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

3. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance est réduite à 1 mètre pour les piscines.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE UA 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Dans la bande de 15 mètres, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 %.

2. Au-delà de la bande de 15 mètres ou au-delà de la bande construite si l'immeuble a une profondeur inférieure à 15 mètres, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain à l'exception des établissements à usage commercial et artisanal.

3. Une emprise au sol différente peut être admise pour la reconstruction des bâtiments existants.

ARTICLE UA 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure (cf. croquis en annexe)

a) 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.

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

c) Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur. La hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.

2. Hauteur absolue définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.

a) La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la hauteur des immeubles limitrophes (à plus ou moins un mètre) sans pouvoir dépasser 12 mètres.

b) Dans le cas de terrasses incluses dans le plan de toiture (tropézienne), la hauteur est mesurée à l'égout du plan de toiture principal.

c) Toutefois des hauteurs moindres sont admises pour les équipements de service public non contigus à des constructions existantes.

d) Ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes et veiller à leur bonne insertion architecturale et urbaine.

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum tout comme les murs de soutènement qui devront s'intégrer dans le paysage grâce à un traitement en pierre sèche à la manière des restanques traditionnelles ou à un enduit de couleur proche de la teinte naturelle de la pierre locale.

Lors d'opérations de ravalement de façades, les ornements anciennes ne doivent être ni détruites ni occultées (bandeaux, encorbellements, moulures, corniches, encadrements de portes et de fenêtres, chainage d'angle en pierre de taille, décors peints, dates portées, sculptures, niches pour statues, écussons, etc...)

Les menuiseries existantes en bois (fenêtres, volets et portes) doivent être conservées et restaurées, ou remplacées à l'identique en bois si la restauration n'est pas possible. Les menuiseries doivent être peintes, à l'exception des portes d'entrée anciennes qui peuvent être cirées ou traitées à l'huile de lin chaude. Pour les commerces, les menuiseries peuvent être en bois ou en métal.

Pour tout bâtiment en covisibilité des bâtiments historiques, l'utilisation du PVC est interdite pour les menuiseries de portes et fenêtres. Dans les autres secteurs, le bois est à privilégier, surtout pour les constructions anciennes, ou à défaut l'aluminium.

Les volets roulants sont interdits pour les fenêtres et portes d'habitation. Pour les commerces, les coffres de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des locaux commerciaux, ajourés ou en grille, de couleur sombre.

Dispositions particulières :

1. Les couvertures :

a) Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.

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

c) Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

Les éverites devront donc être recouvertes en totalité.

d) Les toitures-terrasses sont prosrites. Toutefois peuvent être autorisées :

- Les verrières transparentes et velux éventuellement en dépassement du pan de toiture sous réserve de constituer moins de 20% du pan de toiture. Cependant les velux devront respecter un alignement sur le pan de toiture.

- Les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface de la terrasse devra constituer moins de 50% d'un pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage.

- L'ensemble verrière et tropézienne ne pourra pas dépasser 50% du pan de toiture.

Débords de la couverture

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

Souches

Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

2. Les façades :

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

Ouvertures

Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou pleins, sans barre ni écharpe. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie) et de même teinte que les volets. Les portes de garage seront pleines. Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont interdites. Sont autorisées les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles. Néanmoins, ces grilles ne devront pas être en saillie sur la voie publique (voirie et trottoirs.)

Percements

Exception faite des locaux à usage de boutique en rez-de-chaussée, la hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur et se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes. La forme des linteaux doit respecter le style ancien avoisinant.

Balcons

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne sont autorisés que sous réserve de respecter le caractère de la zone. Sur les voies privées, la hauteur à respecter est de 4,5 mètres. Les garde-corps doivent être en fer forgé avec barreaudage vertical non galbé.

Revêtements

Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits sont interdites.

Enduits

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans

l'ensemble de la zone. Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frottée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés. Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Couleurs

La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie parmi celles de la palette déposée en mairie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

3. Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à de 2 mètres. Elles doivent être constituées de murs pleins ou de murets d'une hauteur maximum de 1,20 mètre et d'une grille en fer.

Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les grillages sont interdits en façade sur rue. En limite séparative les grillages ou les murs enduits ou en pierres sèches sont autorisés.

Les brises-vues de quelques types que ce soit sont prohibés. Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

4. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques. Sont autorisées les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol. Par contre, les implantations en façade sont proscrites.

Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.

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 (grilles métalliques en allège, etc.). Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

ARTICLE UA 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Un inventaire du patrimoine réalisé en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme a été réalisé et est annexé au présent règlement.

Les prescriptions réglementaires applicables à ces éléments de patrimoine sont les suivantes :

1/ Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

2/ Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasitaires).

- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,

- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de

restituer l'aspect d'origine du bâtiment,

- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.
- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.
- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.
- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).
- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.
- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

ARTICLE UA 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

3. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (restanques, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique du Var doit être protégé et valorisé.

ARTICLE UA 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UA 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UA 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB correspond à la première périphérie du centre villageois et s'en distingue par une forme urbaine plus discontinue. Elle mêle diverses fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements, etc...)

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.
- Tout changement de destination d'un rez-de-chaussée occupé par une activité commerciale

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

Rappels :

- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU, aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains plus modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes de permis de construire comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, qu'elle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.
- sur les secteurs soumis à des aléas d'inondabilité identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du PLU, pour toute construction susceptible d'être autorisée, le plancher le plus bas devra se situer à une hauteur minimale de un mètre au dessus du terrain naturel.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'un part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens,
- Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage,
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le secteur repéré au titre l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme et reporté au document graphique, pour toute réalisation d'un programme de logements d'au moins 650 m² de surface de plancher et/ou 10 logements, 25% au moins de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

Afin de préserver les activités commerciales, les changements de destination des rez de chaussée à destination commerciale sont interdits.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf en cas de marge de recul ou d'alignement porté au plan, toute construction à usage d'habitation ou clôture doit respecter un recul de :

- 10 m de l'axe de la RD 554
- 8 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE UB 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :

- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
- La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à :

- 40% pour les constructions à destination d'habitation
- 50% pour les autres typologies de construction (commerces et activités de service, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires)

2. Une emprise différente peut être admise :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour l'extension des constructions d'habitation existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.
- pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE UB 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure (cf. croquis en annexe)

- a) 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.
- b) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres pour les constructions à destination d'habitation
- 9 mètres pour les autres typologies de construction (commerces et activités de service, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires)

Dans les cas de démolition-reconstruction de bâtiments existants, ces dernières peuvent se faire à la même hauteur que la hauteur initiale.

Dispositions particulières :

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et du respect des autres règles du PLU.

Dans les zones d'aléa d'inondabilité, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m.

En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux et les programmes de logements comportant des logements intermédiaires au sens des articles L.302-5 et L.302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 30% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE UB 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes et veiller à leur bonne insertion architecturale et urbaine.

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum tout comme les murs de soutènement qui devront s'intégrer dans le paysage grâce à un traitement en pierre sèche à la manière des restanques traditionnelles ou à un enduit de couleur proche de la teinte naturelle de la pierre locale.

Dispositions particulières :

1. Les couvertures :

a) Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.

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

c) Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

Les éverites devront donc être recouvertes en totalité.

d) Les toitures-terrasses sont proscrites. Toutefois peuvent être autorisées les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface de la terrasse devra constituer moins de 50% d'un pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage.

Débords de la couverture

Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

Souches

Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

2. Les façades :

Ouvertures

a) Les ouvertures doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

b) Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou plein, sans barre ni écharpe.

c) Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie).

Enduits

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone. Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frottée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés. Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Couleurs

La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets ...) ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et doit être choisie parmi celles de la palette déposée en mairie. Les couleurs vives sont proscrites. Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets.

3. Clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles peuvent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des murs pleins, des murets enduits ou en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et surmontés d'un grillage végétalisé. Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les brises-vues de quelques types que ce soit sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

4. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques. Sont autorisées les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol. Par contre, les implantations en façade sont proscrites.

Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.

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 (grilles métalliques en allège, etc.). Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

ARTICLE UB 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Un inventaire du patrimoine réalisé en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme a été réalisé et est annexé au présent règlement.

Les prescriptions réglementaires applicables à ces éléments de patrimoine sont les suivantes :

- 1/ Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.
- 2/ Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :
 - de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).
 - de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
 - de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
 - de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.
 - de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.
 - d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.
 - de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).
 - de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.
 - de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.
 - d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

ARTICLE UB 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

ARTICLE UB 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction. Ils doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain pour toute nouvelle construction à usage d'habitation et au moins 30% pour les autres typologies de constructions.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et régulièrement autorisées ou l'aménagement d'annexes sur des terrains sur lesquels ce coefficient est déjà dépassé et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

4. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (restanques, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique du Var doit être protégé et valorisé.

ARTICLE UB 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Des dispositions particulières pourront être retenues lorsque la nature du sous-sol ou l'application des dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles empêchent la construction de stationnements souterrains.

Stationnement des véhicules motorisés :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat: 1 place par logement,
 - Pour les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher entamée sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil, avec au minimum 2 places par logement, et 1 place réservée aux visiteurs pour 5 logements.
- Pour les commerces et activités de service :
 - Artisanat, commerces de détails, restauration, activités de service accueillant une clientèle : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher de l'établissement

- Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par unité d'hébergement
- Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire tel que les bureaux : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.

Exceptions :

Lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Surface des stationnements des vélos :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 5 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble : une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés : une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UB 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

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

ARTICLE UB 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

La zone UC correspond à des espaces d'habitat pavillonnaire, édifié la plupart du temps en ordre discontinu et de densité moyenne. Elle se compose pour l'essentiel de constructions à usage d'habitation et de leurs annexes, dans un contexte résidentiel marqué par la prégnance de la végétation arborée et des jardins d'agrément.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- Les constructions liées au commerce et aux activités de services à l'exception des cas prévus à l'article UC2
- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des cas prévus à l'article UC2
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.

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

Rappels :

- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU, aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains plus modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes de permis de construire comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, qu'elle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.
- sur les secteurs soumis à des aléas d'inondabilité identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du PLU, pour toute construction susceptible d'être autorisée, le plancher le plus bas devra se situer à une hauteur minimale de un mètre au dessus du terrain naturel.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions liées aux activités de services et aux bureaux, à condition d'être édifiées en complément d'une construction à usage d'habitation
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'un part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens,

ARTICLE UC 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction à usage d'habitation ou clôture doit respecter un recul de :

- 25 m de l'axe de la RD 554
- 8 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer.

Le recul par rapport à l'axe de la RD 554 est fixé à 15 m pour les annexes aux constructions d'habitation.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE UC 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :

- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
- La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 10%.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

2. Une emprise différente peut être admise :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- pour l'extension des constructions d'habitation existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.

- pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE UC 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure (cf. croquis en annexe)

a) 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.

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

2. Hauteur absolue définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder un niveau, sans pouvoir dépasser 4 mètres de hauteur absolue. La construction sur deux niveaux, sans pouvoir excéder 7 mètres, n'est autorisée que sur 40% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation.

Dans les cas de démolition-reconstruction de bâtiments existants, ces dernières peuvent se faire à la même hauteur que la hauteur initiale.

Dispositions particulières :

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et du respect des autres règles du PLU.

Dans les zones d'aléa d'inondabilité, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m.

ARTICLE UC 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes et veiller à leur bonne insertion architecturale et urbaine.

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum tout comme les murs de soutènement qui devront s'intégrer dans le paysage grâce à un traitement en pierre sèche à la manière des restanques traditionnelles ou à un enduit de couleur proche de la teinte naturelle de la pierre locale.

Dispositions particulières :

1. Les couvertures :

a) Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.

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

c) Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

Les éverites devront donc être recouvertes en totalité.

d) Les toitures-terrasses sont proscrites. Toutefois peuvent être autorisées les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface de la terrasse devra constituer moins de 50% d'un pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage.

Débords de la couverture

Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

Souches

Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

2. Les façades :

Ouvertures

- a) Les ouvertures doivent être de dimension et proportion harmonieuses.
- b) Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou plein, sans barre ni écharpe.
- c) Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie).

Enduits

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone. Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frotassée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés. Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Couleurs

La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets ...) ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et doit être choisie parmi celles de la palette déposée en mairie. Les couleurs vives sont proscrites. Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets.

3. Clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles peuvent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des murs pleins, des murets enduits ou en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et surmontés d'un grillage végétalisé. Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les brises-vues de quelques types que ce soit sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

4. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques. Sont autorisées les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol. Par contre, les implantations en façade sont proscrites.

Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.

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 (grilles métalliques en allège, etc.). Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

ARTICLE UC 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Un inventaire du patrimoine réalisé en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme a été réalisé et est annexé au présent règlement.

Les prescriptions réglementaires applicables à ces éléments de patrimoine sont les suivantes :

- 1/ Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.
- 2/ Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :
 - de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures,

devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).

- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.
- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.
- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.
- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).
- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.
- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

ARTICLE UC 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

ARTICLE UC 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction. Ils doivent couvrir au moins 70% de la superficie du terrain pour toute nouvelle construction.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et régulièrement autorisées ou l'aménagement d'annexes sur des terrains sur lesquels ce coefficient est déjà dépassé et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

4. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (restanques, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique du Var doit être protégé et valorisé.

ARTICLE UC 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Des dispositions particulières pourront être retenues lorsque la nature du sous-sol ou l'application des dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles empêchent la construction de stationnements souterrains.

Stationnement des véhicules motorisés :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat: 1 place par logement,
 - Pour les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher entamée sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil, avec au minimum 2 places par logement, et 1 place réservée aux visiteurs pour 5 logements.

Exceptions :

Lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Surface des stationnements des vélos :

Non réglementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UC 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Cet avis du SPANC est également requis pour les extensions de constructions existantes.

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

Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

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

ARTICLE UC 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

La zone UD correspond à des espaces d'habitat pavillonnaire, édifié la plupart du temps en ordre discontinu, de densité faible. Elle se compose pour l'essentiel de constructions à usage d'habitation et de leurs annexes, dans un contexte résidentiel marqué par la prégnance de la végétation arborée et des jardins d'agrément, et l'absence de réseau d'assainissement collectif.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- Les constructions liées au commerce et aux activités de services à l'exception des cas prévus à l'article UD2
- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des cas prévus à l'article UD2
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UD2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.

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

Rappels :

- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU, aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains plus modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes de permis de construire comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, qu'elle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.
- sur les secteurs soumis à des aléas d'inondabilité identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du PLU, pour toute construction susceptible d'être autorisée, le plancher le plus bas devra se situer à une hauteur minimale de un mètre au dessus du terrain naturel.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions liées aux activités de services et aux bureaux, à condition d'être édifiées en complément d'une construction à usage d'habitation
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'un part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens,

Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global défini en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, pourront être autorisées :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans que l'extension finale ne dépasse 20 m² de surface de plancher.

ARTICLE UD 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction à usage d'habitation ou clôture doit respecter un recul de 8 m de l'axe des voies existantes ou à créer.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE UD 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :

- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
- La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 5%.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

2. Une emprise différente peut être admise :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- pour l'extension des constructions d'habitation existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.

- pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE UD 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure (cf. croquis en annexe)

a) 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.

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

2. Hauteur absolue définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder un niveau, sans pouvoir dépasser 4 mètres de hauteur absolue. La construction sur deux niveaux, sans pouvoir excéder 7 mètres, n'est autorisée que sur 40% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation.

Dans les cas de démolition-reconstruction de bâtiments existants, ces dernières peuvent se faire à la même hauteur que la hauteur initiale.

Dispositions particulières :

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et du respect des autres règles du PLU.

Dans les zones d'aléa d'inondabilité, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m.

ARTICLE UD 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes et veiller à leur bonne insertion architecturale et urbaine.

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum tout comme les murs de soutènement qui devront s'intégrer dans le paysage grâce à un traitement en pierre sèche à la manière des restanques traditionnelles ou à un enduit de couleur proche de la teinte naturelle de la pierre locale.

Dispositions particulières :

1. Les couvertures :

a) Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.

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

c) Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites. Les éverites devront donc être recouvertes en totalité.

d) Les toitures-terrasses sont proscrites. Toutefois peuvent être autorisées les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface de la terrasse devra constituer moins de 50% d'un pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage.

Débords de la couverture

Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

Souches

Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

2. Les façades :

Ouvertures

a) Les ouvertures doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

b) Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou plein, sans barre ni écharpe.

c) Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie).

Enduits

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone. Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frottée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés. Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Couleurs

La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets ...) ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et doit être choisie parmi celles de la palette déposée en mairie. Les couleurs vives sont proscrites. Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets.

3. Clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles peuvent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des murs pleins, des murets enduits ou en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,40 mètre et surmontés d'un grillage végétalisé. Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les brises-vues de quelques types que ce soit sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

4. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques. Sont autorisées les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol. Par contre, les implantations en façade sont proscrites.

Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.

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 (grilles métalliques en allège, etc.). Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

ARTICLE UD 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE UD 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

ARTICLE UD 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction. Ils doivent couvrir au moins 80% de la superficie du terrain pour toute nouvelle construction.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et régulièrement autorisées ou l'aménagement d'annexes sur des terrains sur lesquels ce coefficient est déjà dépassé et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

4. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (restanques, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique du Var doit être protégé et valorisé.

ARTICLE UD 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Des dispositions particulières pourront être retenues lorsque la nature du sous-sol ou l'application des dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles empêchent la construction de stationnements souterrains.

Stationnement des véhicules motorisés :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat: 1 place par logement,
- Pour les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher entamée sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil, avec au minimum 2 places par logement, et 1 place réservée aux visiteurs pour 5 logements.

Exceptions :

Lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Surface des stationnements des vélos :

Non réglementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UD 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non

collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Cet avis du SPANC est également requis pour les extensions de constructions existantes.

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

Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

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

ARTICLE UD 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

La zone UE correspond à des espaces d'habitat pavillonnaire, pour l'essentiel constitués dans le cadre d'opérations d'aménagement (lotissement, Zone d'Aménagement Concerté) aujourd'hui achevées. Afin de maîtriser l'évolution de ces secteurs, toute nouvelle construction à destination d'habitation est interdite, seules étant autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

La zone UE comporte un secteur UEa correspondant à la ZAC du Cros de l'Estang sur laquelle sont définis des polygones d'implantation des constructions.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation
- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- Les constructions liées au commerce et aux activités de services à l'exception des cas prévus à l'article UE2
- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des cas prévus à l'article UE2
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UE2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU, aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains plus modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes de permis de construire comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, qu'elle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.
- sur les secteurs soumis à des aléas d'inondabilité identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du PLU, pour toute construction susceptible d'être autorisée, le plancher le plus bas devra se situer à une hauteur minimale de un mètre au dessus du terrain naturel.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, dans une limite de 250 m² de surface de plancher, et leurs annexes, dans une limite de 60m². Pour les constructions à usage d'habitation dépassant le plafond de 250 m², sont autorisées les extensions dans une limite de 30% de l'emprise au sol préexistante. Dans le secteur UEa les extensions doivent se situer dans les limites des polygones d'implantation définis par la ZAC et figurant en annexe du présent règlement. Seules les piscines et les annexes peuvent être édifiées en dehors de ces polygones.
- Les constructions liées aux activités de services et aux bureaux, à condition d'être édifiées en complément et dans le volume d'une construction à usage d'habitation, dans les limites définies ci-dessus.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'un part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens,

ARTICLE UE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction à usage d'habitation ou clôture doit respecter un recul de 6 m de l'axe des voies existantes ou à créer.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

Dans le secteur UEa, les constructions doivent être édifiées dans les limites des polygones d'implantation.

ARTICLE UE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :

- La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre.

Dans le secteur UEa, les constructions doivent être édifiées dans les limites des polygones d'implantation.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure (cf. croquis en annexe)

- a) 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.
- b) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.

L'extension des constructions existantes ne doit pas avoir pour effet de surélever la construction initiale.

ARTICLE UE 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes et veiller à leur bonne insertion architecturale et urbaine.

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum tout comme les murs de soutènement qui devront s'intégrer dans le paysage grâce à un traitement en pierre sèche à la manière des restanques traditionnelles ou à un enduit de couleur proche de la teinte naturelle de la pierre locale.

Dispositions particulières :

1. Les couvertures :

- a) Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.

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

c) Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

Les éverites devront donc être recouvertes en totalité.

d) Les toitures-terrasses sont prosrites. Toutefois peuvent être autorisées les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface de la terrasse devra constituer moins de 50% d'un pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage.

Débords de la couverture

Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

Souches

Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

2. Les façades :

Ouvertures

a) Les ouvertures doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

b) Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou plein, sans barre ni écharpe.

c) Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie).

Enduits

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone. Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frotassée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés. Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Couleurs

La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets ...) ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et doit être choisie parmi celles de la palette déposée en mairie. Les couleurs vives sont prosrites. Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets.

3. Clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles peuvent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des murs pleins, des murets enduits ou en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et surmontés d'un grillage végétalisé. Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les brises-vues de quelques types que ce soit sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

4. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques. Sont autorisées les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol. Par contre, les implantations en façade sont proscrites.

Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.

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 (grilles métalliques en allège, etc.). Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

ARTICLE UE 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

ARTICLE UE 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

4. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (restanques, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique du Var doit être protégé et valorisé.

ARTICLE UE 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UE 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

installations.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

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

ARTICLE UE 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone :

La zone UF correspond à une zone spécifiquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception des cas prévus à l'article UF2
- Les constructions liées au commerce et aux activités de services
- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UF2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.

ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU, aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains plus modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes de permis de construire comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, qu'elle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.
- sur les secteurs soumis à des aléas d'inondabilité identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du PLU, pour toute construction susceptible d'être autorisée, le plancher le plus bas devra se situer à une hauteur minimale de un mètre au dessus du terrain naturel.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent

pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,

- Les logements liés et nécessaires à la gestion et au fonctionnement des activités admises dans la zone,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'un part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens,

ARTICLE UF 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UF 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'isolation par l'extérieur, de restauration et d'agrandissement de constructions préexistantes, ainsi que pour les édicules de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres,
- Pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UF 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UF 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum tout comme les murs de soutènement qui devront s'intégrer dans le paysage grâce à un traitement en pierre sèche à la manière des restanques traditionnelles ou à un enduit de couleur proche de la teinte naturelle de la pierre locale.

Dispositions particulières :

1. Clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles peuvent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des murs pleins, des murets enduits ou en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et surmontés d'un grillage végétalisé. Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les brises-vues de quelques types que ce soit sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

2. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques. Sont autorisées les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol. Par contre, les implantations en façade sont proscrites.

Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.

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 (grilles métalliques en allège, etc.). Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

ARTICLE UF 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE UF 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

ARTICLE UF 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UF 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

ARTICLE UF 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UF 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UF 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères :

Dans le cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

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

ARTICLE UF 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Caractère de la zone :

La zone UT correspond à des espaces spécifiquement dévolus à l'hébergement touristique.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UT 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception des cas prévus à l'article UT2
- Les constructions liées au commerce et aux activités de services à l'exception des cas prévus à l'article UT2
- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des cas prévus à l'article UT2
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UT2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.

ARTICLE UT 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU, aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains plus modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes de permis de construire comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, qu'elle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.
- sur les secteurs soumis à des aléas d'inondabilité identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du PLU, pour toute construction susceptible d'être autorisée, le plancher le plus bas devra se situer à une hauteur minimale de un mètre au dessus du terrain naturel.

A condition de s'inscrire dans une opération d'aménagement et sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage et à l'intérêt des lieux environnants, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) L'aménagement des terrains de camping
- b) Les habitations légères de loisirs et leurs équipements tels qu'auvents et terrasses
- c) Les résidences mobiles de loisirs et leurs équipements tels qu'auvents et terrasses
- d) Les caravanes et les tentes
- e) Les remises de jardins dans la limite de 2 m² et 1.80 m de hauteur

- f) Les constructions liées à l'exploitation du camping : bâtiments d'accueil, bureaux, salles d'activité, restaurants, sanitaires, locaux techniques, les logements destinés au personnel devant résider sur place dans la limite de 100 m² de surface de plancher, les espaces culturels, les commerces dans la limite de 80 m² de surface de vente et 120 m² de surface de plancher.
- g) Les piscines, les terrains de sports et les jeux de plein air
- h) Les aires de stationnement
- i) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UT 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UT 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction à usage d'habitation ou clôture doit respecter un recul de 5 m de l'axe des voies existantes ou à créer.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE UT 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou tout hébergement, mobile ou non, doit être implanté par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 5 m (distance mesurée depuis tout point de façade ou du pignon.).

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

Les délimitations des emplacements de camping ne sont pas des limites séparatives foncières. Les implantations sur les emplacements sont libres, sous réserve de respecter les reculs aux limites séparatives.

ARTICLE UT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UT 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UT 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des nouvelles constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE UT 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères. Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements d'intérêt collectif.

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume. La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 25 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum. Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 2 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire. Les accès au sous-sol ne peuvent être situés face à la pente.

MATERIAUX :

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...). Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, de bois etc ...). Les hébergements de loisirs (Habitations Légères de Loisirs et Résidences Mobiles de Loisirs) seront construits de préférence en bois et présenteront dans tous les cas un habillage extérieur en bois. Les terrasses des résidences mobiles de loisirs seront en bois. Les auvents, appentis, et pergolas sont autorisés à condition d'être traités en harmonie avec la construction ou l'hébergement qu'ils accompagnent.

TOITURES :

Pour les bâtiments non destinés à l'hébergement, les couvertures des pentes de toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons ocres, le noir est interdit, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides.

Pour les hébergements de loisirs, les toitures peuvent être réalisées en tuiles ou en shingle dans les tons ocres, en acier ou en zinc. Les couvertures seront non peintes. Les couvertures des terrasses, auvent et appentis seront traitées en harmonie avec la construction ou de l'hébergement qu'ils accompagnent.

Dans tous les cas, la mise en oeuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

Les couvertures en tôle sont interdites.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

Pour les bâtiments non destinés à l'hébergement, la couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie. La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade.

Pour les hébergements de loisirs, les façades resteront dans les tons naturels du bois et seront non peintes. Les bois colorés d'origine sont tolérés sous réserve d'une parfaite intégration au paysage.

TERRASSES ET AUVENTS :

Pour les hébergements de loisirs, les terrasses et auvents ne peuvent faire l'objet d'aucune fermeture (hormis la façade de l'hébergement auquel ils sont accolés). Les terrasses peuvent être couvertes de dispositifs en toile à condition qu'ils soient rétractables. Aucune véranda ne peut être apposée à un hébergement de loisirs.

MURS DE CLOTURE :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et sur les limites séparatives sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie en bois ou d'un grillage. La hauteur des murs de clôture sur toute limite est limitée à 1,80 m pour les murs pleins et 2 m pour les clôtures à claire-voie. La hauteur est limitée à 1 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne

pouvant dépasser 2 m.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

Les murettes traditionnelles existantes doivent être conservées.

ARTICLE UT 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE UT 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

ARTICLE UT 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UT 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

4. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (restanques, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique du Var doit être protégé et valorisé.

ARTICLE UT 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Des dispositions particulières pourront être retenues lorsque la nature du sous-sol ou l'application des dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles empêchent la construction de stationnements souterrains.

Stationnement des véhicules motorisés :

Il est exigé une place de stationnement par emplacement de camping, habitation légère de loisirs ou résidence mobile de loisirs. Cette place peut être matérialisée sur l'emplacement.

Surface des stationnements des vélos :

Non réglementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UT 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE UT 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Cet avis du SPANC est également requis pour les extensions de constructions existantes.

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

Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

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

ARTICLE UT 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

La zone 1AU correspond à des secteurs à urbaniser dans le cadre de programmes d'aménagement d'ensemble.

Elle comporte trois secteurs spécifiques :

- un secteur 1AUh à vocation d'habitat et de services, en entrée de ville Sud
- un secteur 1AUe à vocation d'activités économiques
- un secteur 1AUpv à vocation spécifique de parc photovoltaïque

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des zones 1AU sont interdites :

- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 1AU 2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les éoliennes autres que celles domestiques.

Dans la zone 1AUh sont également interdites :

- Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle

Dans la zone 1AUe sont également interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception des cas prévus à l'article 1AU2
- Les constructions destinées au commerce de détail et à l'hébergement hôtelier et touristique

Dans le secteur 1AUpv sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles spécifiquement destinées à la production d'énergie photovoltaïque.

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

Rappels :

- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU, aucune nouvelle construction n'est autorisée.

- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains plus modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes de permis de construire comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, qu'elle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.
- sur les secteurs soumis à des aléas d'inondabilité identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du PLU, pour toute construction susceptible d'être autorisée, le plancher le plus bas devra se situer à une hauteur minimale de un mètre au dessus du terrain naturel.

En zone 1AUh et 1AUe sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisation du sol non interdites en 1AU 1 sont autorisées sous condition de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation des projets ou lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- Dans le secteur 1AUe, les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement de la zone (logement de fonction, gardiennage, etc..)
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'un part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens.
- Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés à une utilisation de chauffage ou aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

En zone 1AUpv sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et constructions de toute nature, nécessaires au parc photovoltaïque, à l'exception des constructions à usage d'habitation.
- La reconstruction à l'identique des installations et constructions existantes en cas de sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires au parc photovoltaïque.
- Les clôtures et les portails liés au fonctionnement du parc photovoltaïque

En fin d'exploitation, le démantèlement des installations doit permettre de restituer au site ses caractéristiques naturelles afin de le reclasser en zone à vocation naturelle N. Une étude de potentialité agronomique sera réalisée après l'exploitation afin de déterminer la reconversion des terrains en site pastoral ou un retour à l'état boisé.

Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°3 du présent dossier de PLU.

ARTICLE 1AU 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le secteur repéré au titre l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme et reporté au document graphique, pour toute réalisation d'un programme de logements d'au moins 650 m² de surface de plancher et/ou 10 logements, 25% au moins de la surface de plancher de ce programme doivent être

affectés à des logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur 1AUe et 1AUh, les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Aucun piquage direct sur la RD 554 n'est autorisé en secteur 1AUe.

ARTICLE 1AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :

- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
- La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à :

- 30% en secteur 1AUh
- 50% en secteur 1AUe

Cet article n'est pas réglementé en secteur 1AUpv

Dans le secteur 1AUh, en application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux et les programmes de logements comportant des logements intermédiaires au sens des articles L.302-5 et L.302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 30% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le

nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

2. Une emprise différente peut être admise :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour l'extension des constructions d'habitation existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.
- pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE 1AU 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure (cf. croquis en annexe)

- a) 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.
- b) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres en secteur 1AUh pour les constructions à destination d'habitation et 9 mètres pour les constructions à destination d'hébergement,
- 8 mètres en secteur 1AUe
- 3,5 mètres en secteur 1AUpv

Dans les cas de démolition-reconstruction de bâtiments existants, ces dernières peuvent se faire à la même hauteur que la hauteur initiale.

Dispositions particulières :

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et du respect des autres règles du PLU.

Dans les zones d'aléa d'inondabilité, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m.

En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux et les programmes de logements comportant des logements intermédiaires au sens des articles L.302-5 et L.302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 30% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE 1AU 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes et veiller à leur bonne insertion architecturale et urbaine.

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum tout comme les murs de soutènement qui devront s'intégrer dans le paysage grâce à un traitement en pierre sèche à la manière des restanques traditionnelles ou à un enduit de couleur proche de la teinte naturelle de la pierre locale.

Outre les dispositions particulières énoncées ci-après, les principes d'aménagement figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont valeur réglementaire et s'imposent à tout projet.

Dispositions particulières :

1. Les couvertures :

a) Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.

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

c) Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

Les éverites devront donc être recouvertes en totalité.

d) Les toitures-terrasses sont proscrites. Toutefois peuvent être autorisées les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface de la terrasse devra constituer moins de 50% d'un pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage.

Débords de la couverture

Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

Souches

Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

2. Les façades :

Ouvertures

a) Les ouvertures doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

b) Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou plein, sans barre ni écharpe.

c) Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie).

Enduits

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone. Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frotassée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés. Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Couleurs

La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets ...) ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et doit être choisie parmi celles de la palette déposée en mairie. Les couleurs vives sont proscrites. Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets.

3. Clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles peuvent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des murs pleins, des murets enduits ou en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et surmontés d'un grillage végétalisé. Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les brises-vues de quelques types que ce soit sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

4. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques. Sont autorisées les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol. Par contre, les implantations en façade sont proscrites.

Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.

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 (grilles métalliques en allège, etc.). Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

ARTICLE 1AU 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

ARTICLE 1AU 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction. Ils doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain en secteur 1AUh et au moins 30% de la superficie du terrain en secteur 1AUe. Cet article n'est pas réglementé en secteur 1AUpv.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et régulièrement autorisées ou l'aménagement d'annexes sur des terrains sur lesquels ce coefficient est déjà dépassé et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

4. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (restanques, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique du Var doit être protégé et valorisé.

ARTICLE 1AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Des dispositions particulières pourront être retenues lorsque la nature du sous-sol ou l'application des dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles empêchent la construction de stationnements souterrains.

Stationnement des véhicules motorisés :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat: 1 place par logement,
- Pour les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher entamée sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil, avec au minimum 2 places par logement, et 1 place réservée aux visiteurs pour 5 logements.

- Pour les commerces et activités de service :
 - Artisanat, commerces de détails, restauration, activités de service accueillant une clientèle : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher de l'établissement
 - Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par unité d'hébergement

- Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire tel que les bureaux : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.

Exceptions :

Lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Surface des stationnements des vélos :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 5 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble : une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés : une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 1AU 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Cet avis du SPANC est également requis pour les extensions de constructions existantes.

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

Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

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

ARTICLE 1AU 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone :

La zone 2AU correspond à des secteurs insuffisamment équipés et réservés à une urbanisation future.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement global qui sera étudié et défini au travers d'une procédure de modification du présent PLU. Cette procédure définira les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone, les dispositions réglementaires et les modalités opérationnelles de mise en œuvre, notamment les régimes de participations financières pour le financement des équipements publics.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

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

Rappels :

- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU, aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains plus modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes de permis de construire comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, qu'elle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.
- sur les secteurs soumis à des aléas d'inondabilité identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du PLU, pour toute construction susceptible d'être autorisée, le plancher le plus bas devra se situer à une hauteur minimale de un mètre au dessus du terrain naturel.

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition d'être rendues nécessaires pour le bon fonctionnement de la zone.
- b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- c) l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition d'être limitée à 40% de la surface de plancher

ARTICLE 2AU 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf en cas de marge de recul ou d'alignement porté au plan, toute construction à usage d'habitation ou clôture doit respecter un recul de 8 m de l'axe des voies existantes ou à créer.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE 2AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

ARTICLE 2AU 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 2AU 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

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

ARTICLE 2AU 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme :

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comporte un secteur Ae identifié au regard de considérations environnementales.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les constructions, aménagements et occupations ou utilisations du sol non liés à une activité agricole, pastorale ou forestière, à l'exception, de ceux visés à l'article A 2.
2. Les installations de production d'énergie venant en substitution des espaces à vocation agricole
3. En secteur Ae, toute construction est interdite.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU, aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains plus modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes de permis de construire comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, qu'elle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.
- sur les secteurs soumis à des aléas d'inondabilité identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du PLU, pour toute construction susceptible d'être autorisée, le plancher le plus bas devra se situer à une hauteur minimale de un mètre au dessus du terrain naturel.

1 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, l'extension ou la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les bâtiments ou constructions qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m² (extensions et annexes comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier étendre ou réhabiliter cette construction. Ce principe

de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. Pour toute nouvelle construction ou toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre la construction (ou l'extension) et la parcelle cultivée.

- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos,...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

2 - A condition que ces activités s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole comme support :

- 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 dans un rapport de proportionnalité et de cohérence avec la taille et l'activité de l'exploitation. Le principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

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

4 - L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :

- L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 200 m² de surface de plancher, extension comprise
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 60 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m
- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe.
- Pour toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre l'extension et la parcelle cultivée.

ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf en cas de marge de recul ou d'alignement porté au plan, toute construction à usage d'habitation ou clôture doit respecter un recul de :

- 25 m de l'axe de la RD 554

- 8 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer.

Le recul par rapport à l'axe de la RD 554 est fixé à 15 m pour les autres typologies de constructions et pour les annexes aux constructions d'habitation.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE A 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes doivent être conformes aux principes d'implantations définies à l'article A2.

ARTICLE A 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les annexes aux constructions à destination d'habitation sont limitées à 60 m² d'emprise au sol.
Non réglementé pour les autres constructions.

ARTICLE A 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure :

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

2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 m.

Dispositions particulières :

Un dépassement peut être autorisé pour les constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services collectifs ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du PLU.

Dans les zones d'aléa d'inondabilité, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m.

ARTICLE A9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de services collectifs dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes et veiller à leur bonne insertion architecturale et urbaine.

1 - Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum tout comme les murs de soutènement qui devront s'intégrer dans le paysage grâce à un traitement en pierre sèche à la manière des restanques traditionnelles ou à un enduit de couleur proche de la teinte naturelle de la pierre locale.

Les zones de stockage liées à l'exploitation agricole seront situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

Les nouveaux bâtiments à édifier feront l'objet d'un projet architectural alliant utilisation de matériaux performants modernes et respect des caractéristiques du site. Les couleurs vives ou réfléchissantes seront à éviter. Le choix de la couleur de façades devra tenir compte du contexte paysager. L'implantation des constructions neuves, piscines incluses, devra prendre en compte la préservation de l'héritage paysager, notamment des restanques.

2 - Constructions et installations techniques :

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les dépôts et les citernes de combustible doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

3 - Pour les constructions à destination d'habitation

L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain, les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Les enrochements cyclopéens sont interdits.

Pour les façades : Les imitations de matériaux ne pourront être mise en œuvre que si elles sont spécialement étudiées pour en tirer un effet valorisant dans la composition architecturale.

4 - Clôtures et portails :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles peuvent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des murs pleins, des murets enduits ou en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et surmontés d'un grillage végétalisé. Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les brises-vues de quelques types que ce soit sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

5 - Eléments techniques :

L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains et naturels :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;
- les climatiseurs et paraboles sont de préférence installés sur une façade secondaire et doivent être habillés de caches, en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE A 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Un inventaire du patrimoine réalisé en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme a été réalisé et est annexé au présent règlement.

Les prescriptions réglementaires applicables à ces éléments de patrimoine sont les suivantes :

1/ Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

2/ Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).

- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,

- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,

- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.

- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.

- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.

- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).

- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un

ensemble cohérent avec le bâti.

- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

ARTICLE A 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

4. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (restanques, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique du Var doit être protégé et valorisé.

ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas, les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et installations.

- Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
- Pour l'accueil des campeurs autorisé dans l'article A2 : 1 place de stationnement par emplacement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur, lorsqu'il existe.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.

Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Cet avis du SPANC est également requis pour les extensions de constructions existantes.

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

Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

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

ARTICLE A 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N correspond aux secteurs de la commune à dominante naturelle.

En application des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, y sont identifiés sept secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- un **secteur Na** correspondant au monastère de la Chartreuse de Montrieux sur le site de Montrieux le Jeune

- un **secteur Nla** correspondant à un secteur réservé aux activités sportives et de loisirs de plein air

- un **secteur Nlb** correspondant à un secteur réservé aux activités sportives et de loisirs et à une fonction d'hébergement, dans une vocation spécifique de réinsertion sociale

- un **secteur Nic** correspondant au Domaine de Montrieux, sur le site de Montrieux le Vieux

- un **secteur Nid** correspondant au secteur touristique de Pachoquin et Gavaudan

- un **secteur Nle** correspondant à un secteur à vocation hôtelière sur le secteur du Planeselve

- un **secteur Npv** correspondant au parc photovoltaïque existant

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les constructions, aménagements et occupations ou utilisations du sol non liés à une activité agricole, pastorale ou forestière, à l'exception, des cas visés à l'article N 2.

2. Les installations de production d'énergie venant en substitution des espaces à vocation naturelle

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU, aucune nouvelle construction n'est autorisée.

- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains plus modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes de permis de construire comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, qu'elle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.

- sur les secteurs soumis à des aléas d'inondabilité identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du PLU, pour toute construction susceptible d'être autorisée, le plancher le plus bas devra se situer à une hauteur minimale de un mètre au dessus du terrain naturel.

1. Dans l'ensemble de la zone N :

A condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière

dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- Les aménagements, installations et constructions nécessaires aux activités sportives et de loisirs
- Les installations et aménagements destinés à l'accueil et à la gestion du public en milieu naturel
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à l'exclusion des constructions à destination d'habitation et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :

- L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 300 m² de surface de plancher, extension comprise
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 60 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m
- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe.
- Pour toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre l'extension et la parcelle cultivée.

2. Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

Dans le secteur Na sont autorisées les constructions nécessaires au fonctionnement du monastère de la Chartreuse de Montrieux.

Dans le secteur N1a sont autorisés les aménagements légers (cheminements piétonniers, cyclables, sentes équestres, abris pour animaux ou confinement des personnes, balisage de sentiers, courses d'orientation, tir à l'arc...) à condition que leur localisation et leur aspect ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans le secteur N1b sont autorisées les constructions à destination de logement et d'hébergement, dans une limite de 300 m² de surface de plancher et à la condition d'être destinées à une vocation spécifique de réinsertion sociale. Sont également autorisées les annexes nécessaires aux activités sportives et de loisirs, notamment équestres.

Dans le secteur N1c sont autorisées les constructions à destination d'hébergement, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services accueillant une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de bureau et de centre de congrès, à la condition d'être aménagées dans les constructions existantes.

Dans le secteur N1d sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes à destination d'hébergement et de restauration, à la condition d'être limitées à 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU
- à condition de s'inscrire dans une opération d'aménagement et sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage et à l'intérêt des lieux environnants, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) L'aménagement des terrains de camping
- b) Les habitations légères de loisirs et leurs équipements tels qu'auvents et terrasses
- c) Les résidences mobiles de loisirs et leurs équipements tels qu'auvents et terrasses
- d) Les caravanes et les tentes
- e) Les remises de jardins dans la limite de 2 m² et 1.80 m de hauteur
- f) Les constructions liées à l'exploitation du camping : bâtiments d'accueil, bureaux, salles d'activité, restaurants, sanitaires, locaux techniques, les logements destinés au personnel devant résider sur place dans la limite de 100 m² de surface de plancher, les espaces culturels, les commerces dans la limite de 80 m² de surface de vente et 120 m² de surface de plancher.
- g) Les piscines, les terrains de sports et les jeux de plein air
- h) Les aires de stationnement
- i) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur N1e sont autorisées les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, à la condition d'être limitées à 1800 m² de surface de plancher.

Dans le secteur Npv sont autorisées les installations et constructions de toute nature à la condition d'être nécessaires au fonctionnement du parc photovoltaïque,

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf en cas de marge de recul ou d'alignement porté au plan, toute construction à usage d'habitation ou clôture doit respecter un recul de :

- 25 m de l'axe de la RD 554
- 8 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer.

Le recul par rapport à l'axe de la RD 554 est fixé à 15 m pour les autres typologies de constructions et pour les annexes aux constructions d'habitation. Il est fixé à 10 m pour l'implantation des piscines non couvertes.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE N 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes doivent être conformes aux principes d'implantations définies à l'article N2.

ARTICLE N 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les annexes aux constructions à destination d'habitation sont limitées à 60 m² d'emprise au sol.
Non réglementé pour les autres constructions.

ARTICLE N 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure :

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

2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 m.

Dispositions particulières :

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services collectifs ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du PLU.

Dans les zones d'aléa d'inondabilité, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m.

ARTICLE N 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes et veiller à leur bonne insertion architecturale et urbaine.

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum tout comme les murs de soutènement qui devront s'intégrer dans le paysage grâce à un traitement en pierre sèche à la manière des restanques traditionnelles ou à un enduit de couleur proche de la teinte naturelle de la pierre locale.

Les nouveaux bâtiments à édifier feront l'objet d'un projet architectural alliant utilisation de matériaux performants modernes et respect des caractéristiques du site. Les couleurs vives ou réfléchissantes seront à éviter. Le choix de la couleur de façades devra tenir compte du contexte paysager. L'implantation des constructions neuves, piscines incluses, devra prendre en compte la préservation de l'héritage paysager, notamment des restanques.

Dispositions particulières :

1. Les couvertures :

a) Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.

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

c) Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.

Les éverites devront donc être recouvertes en totalité.

d) Les toitures-terrasses sont proscrites. Toutefois peuvent être autorisées les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface de la terrasse devra constituer moins de 50% d'un pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage.

Débords de la couverture

Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

Souches

Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades, et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

2. Les façades :

Ouvertures

a) Les ouvertures doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

b) Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou plein, sans barre ni écharpe.

c) Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie).

Enduits

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone. Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frotassée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés. Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Couleurs

La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets ...) ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et doit être choisie parmi celles de la palette déposée en mairie. Les couleurs vives sont proscrites. Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets.

3. Clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles peuvent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des murs pleins, des murets enduits ou en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et surmontés d'un grillage végétalisé. Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les brises-vues de quelques types que ce soit sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

4. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques. Sont autorisées les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol. Par contre, les implantations en façade sont proscrites.

Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.

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 (grilles métalliques en allège, etc.). Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

ARTICLE N 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Un inventaire du patrimoine réalisé en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme a été réalisé et est annexé au présent règlement.

Les prescriptions réglementaires applicables à ces éléments de patrimoine sont les suivantes :

1/ Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

2/ Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).

- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,

- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,

- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.

- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.

- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.

- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).

- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un

ensemble cohérent avec le bâti.

- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

ARTICLE N 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

4. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (restanques, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique du Var doit être protégé et valorisé.

ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et installations.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur, lorsqu'il existe.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.

Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux est interdite.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Cet avis du SPANC est également requis pour les extensions de constructions existantes.

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

Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :

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

ARTICLE N 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITION D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

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

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

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

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

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

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

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

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

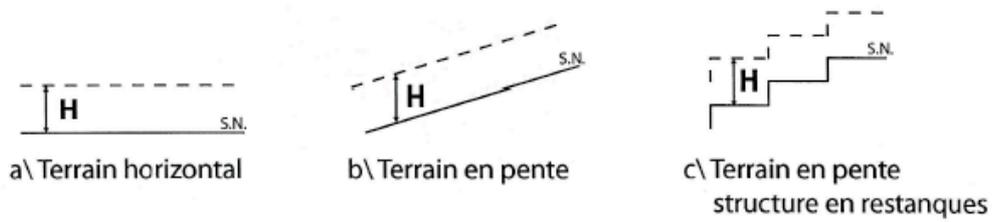
ANNEXE 2 : INSTALLATIONS ET DEPOTS

Les installations et dépôts visés à l'article 1 - Occupation du sol interdites - du titre II, se définissent comme suit :

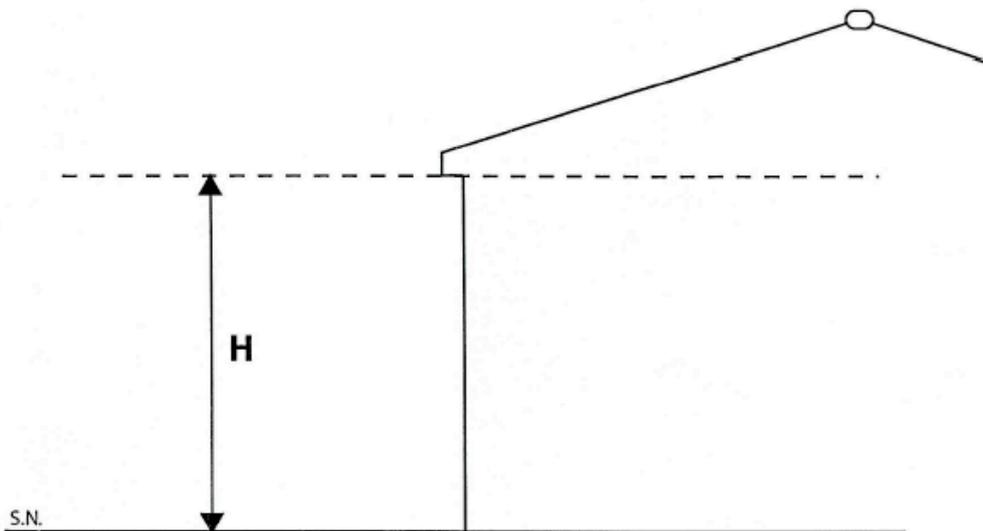
1. Toute installation, établie depuis plus de trois mois, susceptible de servir d'abri pour l'habitation, constituée :
 - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - par des roulottes ou véhicules dits «caravanes », à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - soit par des abris précaires en quelque matériau que ce soit.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement.
3. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.

ANNEXE 3 : MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

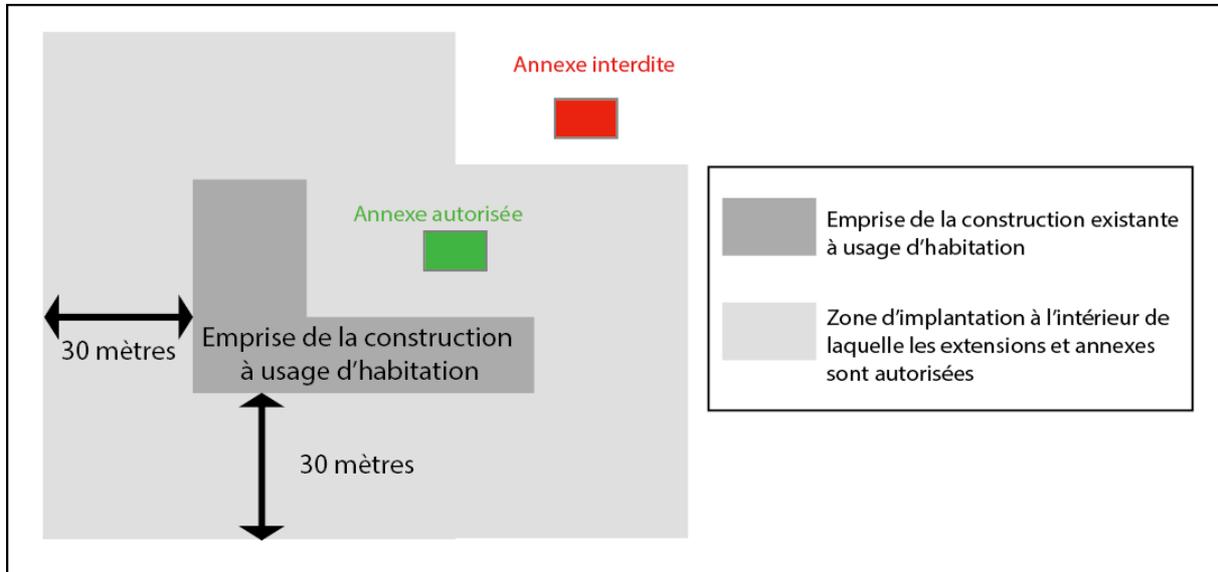
A : PLAN PARALLÈLE AU SOL NATUREL



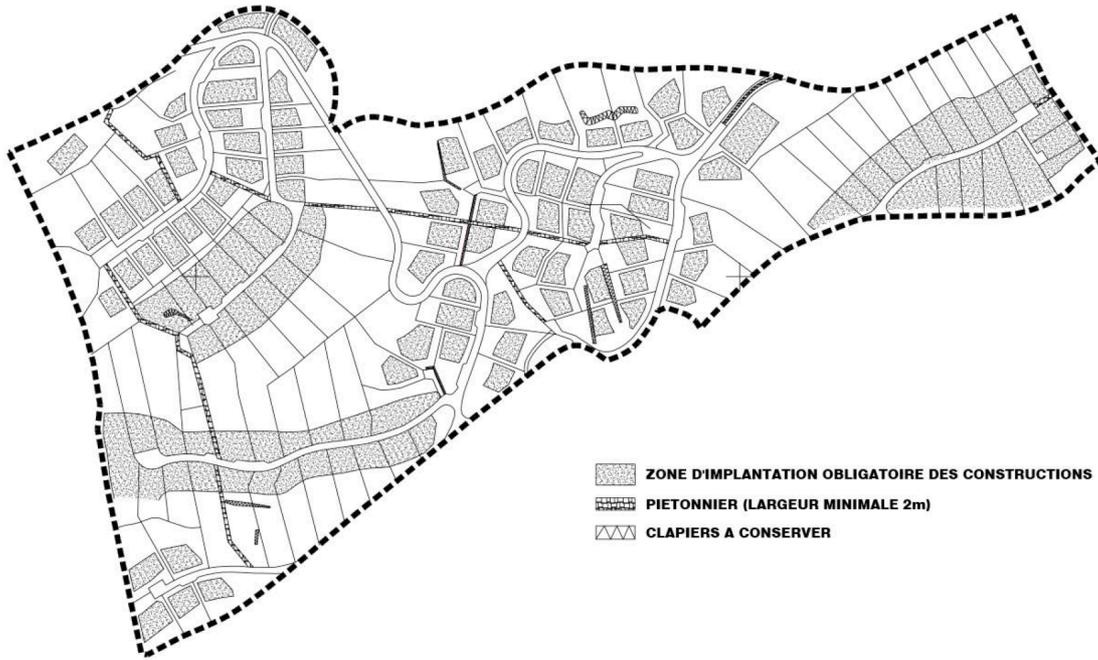
B : LA HAUTEUR "H" EST PRISE À L'ÉGOUT DU TOIT



ANNEXE 4 : SCHEMA D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



ANNEXE 5 : POLYGONES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, CHEMINEMENTS PIETONNIERS ET CLAPIERS A CONSERVER EN ZONE UEA



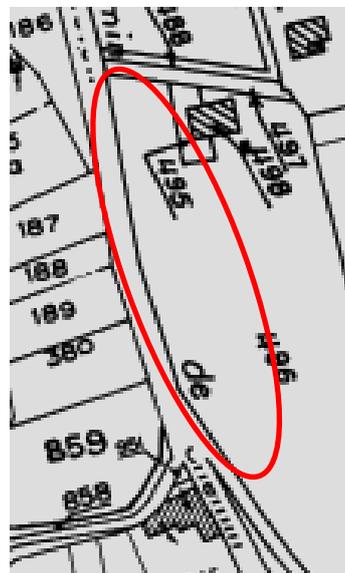
**ANNEXE 6 : INVENTAIRE DU PATRIMOINE ET
PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EDICTEES EN
APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE
L'URBANISME**

FICHE PATRIMOINE
Commune de Méounes les Montrieux

1

Mur du chemin du Naï
Mur remarquable. Murs à arches

Situation



Parcelle

B496

Propriétaire

TOMAS Ange

Prescriptions de nature à assurer sa préservation

Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction. Concernant les murs présentant des arches, un débroussaillage prudent est à envisager, pour leur mise en valeur et le diagnostic de leur état.

Pour la localisation des murs à protéger voir annexe.

Annexe :
Localisation des murs du chemin du Naï.

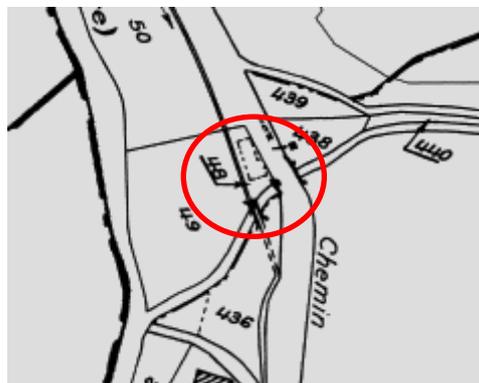


FICHE PATRIMOINE
Commune de Méounes les Montrieux

2

Le Martinet

Situation



Parcelle

B48-49

Propriétaire Commune de Méounes

CHARLOIS Marie- Martine

Prescriptions de nature à assurer sa préservation

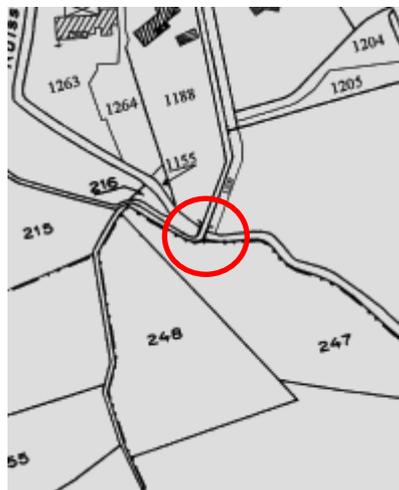
Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.

FICHE PATRIMOINE
Commune de Méounes les Montrieux

3

Pont de la Grave

Situation



Parcelle

Propriétaire

Voie Communale

Prescriptions de nature à assurer sa préservation

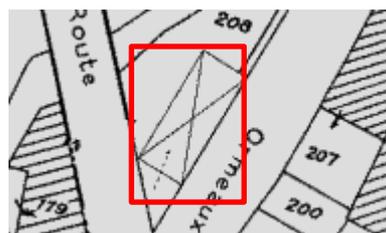
Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation et /ou de conservation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.

FICHE PATRIMOINE
Commune de Méounes les Montrieux

4

Les Lavoirs

Situation



Parcelle

Propriétaire

Commune

Prescriptions de nature à assurer leur préservation

Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation et /ou de conservation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.

FICHE PATRIMOINE
Commune de Méounes les Montrieux

5	Aqueduc du 19^{ème} siècle
----------	---

Situation



Parcelles	F503 F185
-----------	--------------

Propriétaires	ROUBAUD Jean Commune
---------------	-------------------------

Prescriptions de nature à assurer sa préservation

Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.

FICHE PATRIMOINE
Commune de Méounes les Montrieux

6

Chapelle saint Michel

Situation



Parcelle

F308

Propriétaire

Commune

Prescriptions de nature à assurer sa préservation

Cette chapelle est entourée d'un parvis en pierres clos d'un muret en pierres, qui doivent être conservés.

Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.

FICHE PATRIMOINE	
Commune de Méounes les Montrieux	
7	Ruines du castrum
Situation	
	
Parcelle	A474 A471 F111 F160 F161
Propriétaire	Commune GENEVOIS Marie DECUGIS Fernand BAGNOL Félicien TRETOLA Stéphane
Prescriptions de nature à assurer sa préservation	
Les ruines du castrum sont à conserver et à laisser en l'état.	

FICHE PATRIMOINE
Commune de Méounes les Montrieux

8

Fontaines

Situation



Parcelle

Propriétaire

Communal

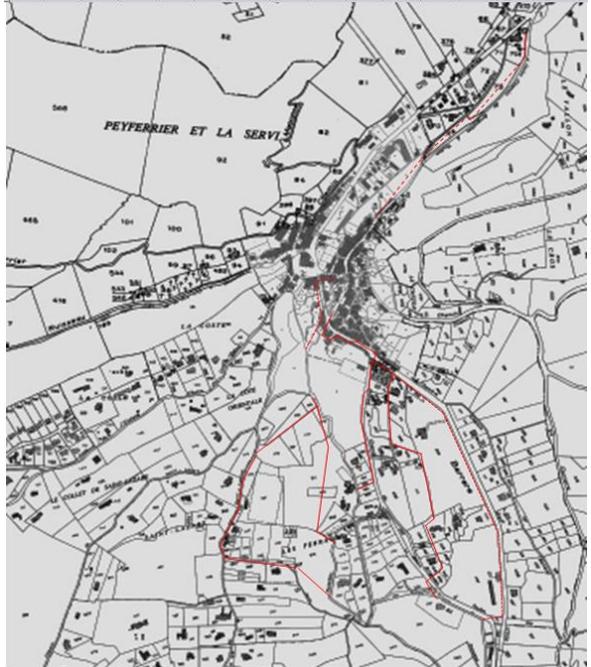
Prescriptions de nature à assurer sa préservation

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment (proscrire les supports publicitaires).

Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant la forme, le volume, les ouvertures et la hauteur existante de la construction identifiée.

En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.

En cas de déplacement de la fontaine il est recommandé de faire appel à un architecte du patrimoine qui pourra repérer scientifiquement les éléments d'origine et proposer des hypothèses de restauration ou de restitution.

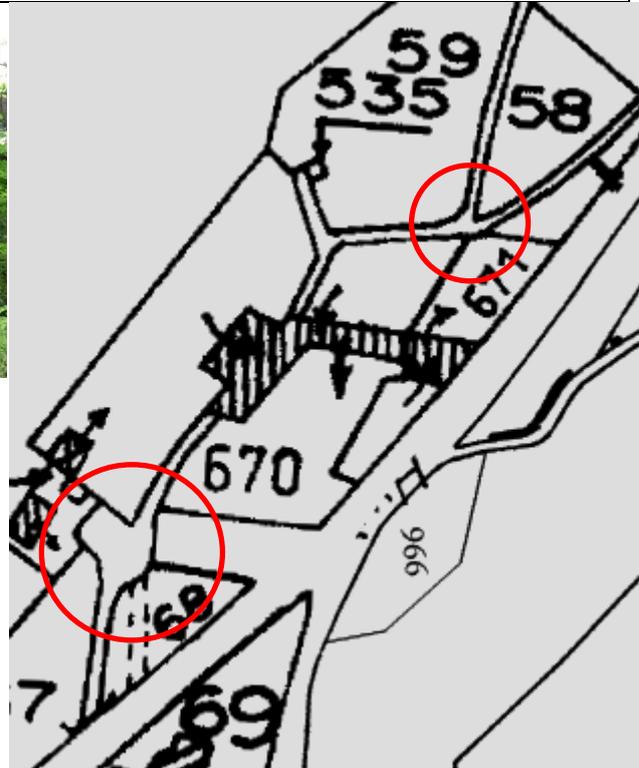
FICHE PATRIMOINE	
Commune de Méounes les Montrieux	
9	Canaux d'arrosage
Situation	
	
Parcelle	Voir cadastre
Propriétaire	Privées-communales
Prescriptions de nature à assurer sa préservation	
<p>L'état originel doit être restitué. Les principes de préservation de ce patrimoine intégreront les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions d'intérêt architectural et patrimonial sont à conserver dans leur intégrité. - Tous travaux exécutés sur ces constructions ou leurs abords immédiats doivent respecter le caractère desdites constructions, de leurs annexes et des aménagements paysagers. - Les caractéristiques et les particularités structurelles des canaux seront respectées et mises en valeur, - Les matériaux et les techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine de la construction seront mis en œuvre, - Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale des canaux. <p>Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant la forme, le volume, les ouvertures et la hauteur existante de la construction identifiée.</p> <p>En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.</p>	

FICHE PATRIMOINE
Commune de Méounes les Montrieux

10

Sources 1

Situation



Parcelle

Voie Publique
 F59
 F58-60

Propriétaire

Communal
 FOUQUES Pierre
 JUNKE Joseph

Prescriptions de nature à assurer sa préservation

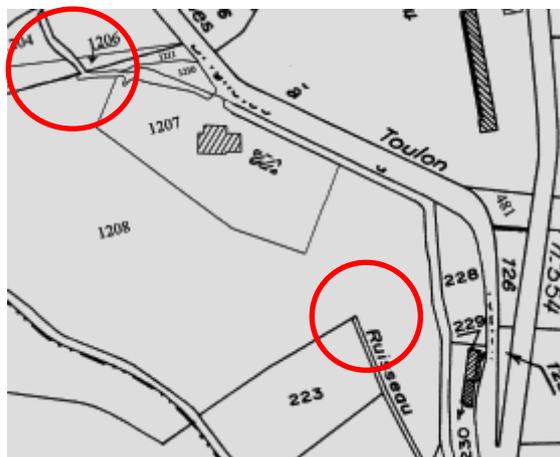
Remise en état d'origine de La Servi (retrait de l'ensemble du système de pompage, conformément à l'interdiction de pompage dans des eaux de surface)
 Par la suite aucune modification de la source, aucuns travaux, prélèvements ou terrassements n'est autorisé.

FICHE PATRIMOINE
Commune de Méounes les Montrieux

11

Sources 2 Naï

Situation



Parcelle

C1204
C1208

Propriétaire

Commune
BREIDEN Rudolf

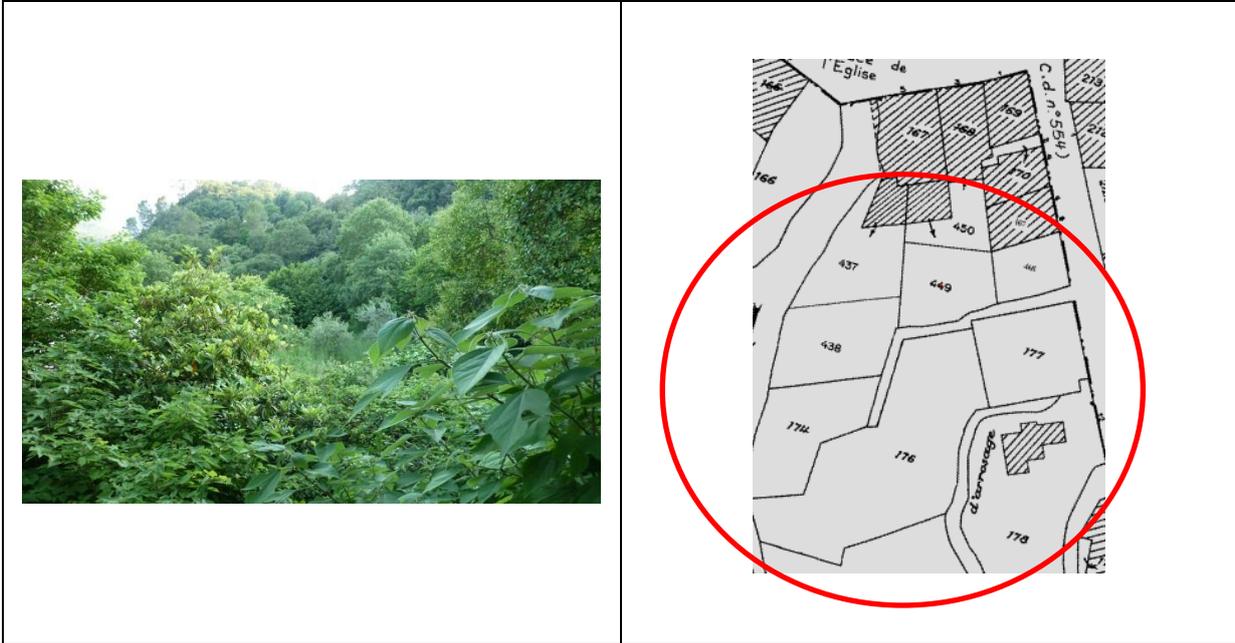
Prescriptions de nature à assurer sa préservation

Par la suite aucune modification de la source, aucuns travaux, prélèvements ou terrassements n'est autorisé.

FICHE PATRIMOINE
Commune de Méounes les Montrieux

12	Les petits jardins
-----------	---------------------------

Situation



Parcelle	F177-176-174 F184
----------	----------------------

Propriétaire	Commune DONAT (indivision)
--------------	-------------------------------

Prescriptions de nature à assurer sa préservation

Permettre l'accessibilité du public.
 Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation et /ou de conservation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver le style d'origine , ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.

FICHE PATRIMOINE
Commune de Méounes les Montrieux

13

La maison des têtes

Situation



Parcelle

F232

Propriétaire

GREGOIRE Jean-Pierre

Prescriptions de nature à assurer sa préservation

Maison construite en 1767 par le sculpteur P. Puget.

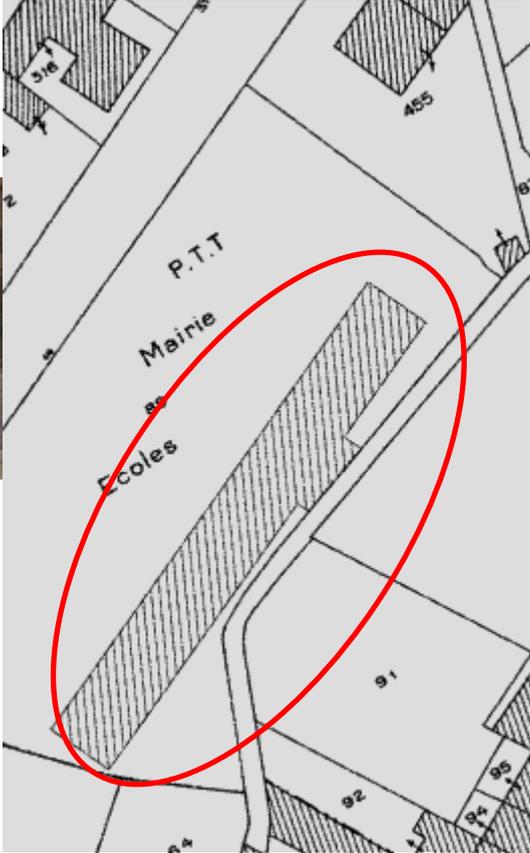
Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.

FICHE PATRIMOINE
Commune de Méounes les Montrieux

14

**Ensemble architectural
Poste-bibliothèque-salles
publiques**

Situation



Parcelle

F89

Propriétaire

Communal

Prescriptions de nature à assurer sa préservation

Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.

FICHE PATRIMOINE

Commune de Méounes les Montrieux

15

Ancienne place Corinstère

Situation



Parcelle

Propriétaire

Voie Public

Prescriptions de nature à assurer sa préservation

Aménagement et sécurisation de cet espace dans l'optique de l'ouvrir au public.
Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.

FICHE PATRIMOINE
Commune de Méounes les Montrieux

16

Portes et porches

Situation



Parcelle

Propriétaire

Prescriptions de nature à assurer sa préservation

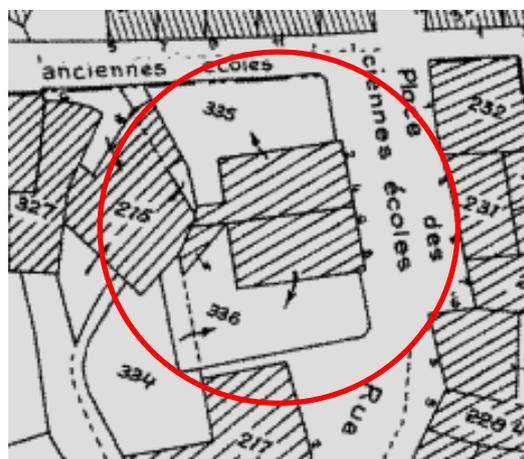
Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnels de construction.

FICHE PATRIMOINE
Commune de Méounes les Montrieux

17

Anciennes écoles

Situation



Parcelle

F335
F336

Propriétaire

GRANET Eric (vendue)
GUENIER René

Prescriptions de nature à assurer sa préservation

Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant sa nature. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnelles de construction.