

COMMUNE D'ARTIGNOSC sur VERDON

Var

Plan Local d'Urbanisme



3

REGLEMENT

JUN 2016



PMConsultant Urbaniste SFU
50 avenue des Caillols
13012 MARSEILLE
Tél 04 91 89 90 62
Fax 04 90 89 90 61

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE

REVISIONS	MODIFICATIONS
	N°1 : N°2 : N°3 :

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - Zone UA

CHAPITRE II - Zone UB

CHAPITRE III - Zone UC

CHAPITRE IV - Zone UD

CHAPITRE V - Zone UT

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

ANNEXES DU RÈGLEMENT

Annexe I – Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité.

Annexe II – Définitions et croquis explicatifs.

Sigles et abréviations

PLU : Plan Local d'Urbanisme

COS : coefficient d'occupation des sols

DPU : droit de préemption urbain

CAUE : Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement

DECI : Défense Extérieure Contre les Incendies

EBC : Espaces Boisés Classés

ERP : Etablissement Recevant du Public

HLL : Habitation Légère de Loisirs

PMR : Personnes à Mobilité Réduite

CAT : Centre d'Aide par le Travail

ER : Emplacement réservé

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Artignosc-sur-Verdon.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines dites « zones U »

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

Les **zones urbaines** comprennent plusieurs secteurs :

- **UA** : centre ancien
- **UB** : nouvelle centralité urbaine, proche du centre ancien ;
- **UC** : zone urbaine, constituée pour l'essentiel d'habitat individuel ; avec un sous-secteur en **UCp** (secteur à protéger pour des raisons paysagères) ;
- **UD** : zone d'habitat pavillonnaire ;
- **UT** : zone à vocation touristique avec un sous secteur en **UT1** (secteur dédié aux équipements publics liés aux campings, disposant chacun de leur propre dispositif d'assainissement).

Les **zones agricoles** comprennent plusieurs secteurs :

- **A** : zone agricole : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; avec un sous secteur **Ap** protégé pour des raisons paysagères et un sous-secteur **Ai**, secteur de protection contre le risque inondation.

Les **zones naturelles** comprennent plusieurs secteurs :

- **N** : secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. ; avec un sous secteur **Nh** destiné à accueillir une urbanisation limitée.

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

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Malgré ces dispositions, et en application des 3^{ème} et 4^{ème} alinéa de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 4 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Les constructions non conformes au Plan Local d'Urbanisme détruites par un sinistre peuvent être reconstruites à l'identique sans changement de destination à condition que la construction soit régulièrement établie et que la destruction ne soit pas la conséquence d'un risque identifié par le PLU ou par la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, la construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire déposé dans un délai de cinq ans après le sinistre.

L'article R111.2 du code de l'urbanisme pourra être opposé à cette demande (risques d'atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique).

ARTICLE 5 – LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

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

ARTICLE 6 - EQUIPEMENTS TECHNIQUES

En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages techniques d'intérêt public ou d'intérêt collectif, telles que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité (pylônes de lignes électriques, transformateurs électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de postes électriques, ainsi que les affouillements et les exhaussement qui leurs sont liées...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 13 des différentes zones.

Il en est de même pour les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, dans le respect du Code de l'Environnement.

ARTICLE 7 - CANAUX ET COURS D'EAU (IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BERGES)

Par nécessité de passage d'engins de nettoyage, les constructions, y compris les clôtures, ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à la lutte contre les inondations et tous locaux techniques rendus nécessaires par ces constructions.

Les riverains des ruisseaux, même secs, ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux.

Les ruisseaux ou /et canaux se trouvant à l'intérieur de propriétés privées doivent être entretenus par le propriétaire des lieux.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

ARTICLE 8 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES, EAU POTABLE ET EAUX PLUVIALES

Eau potable

Dans les toutes les zones, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées

- Dans les zones urbaines, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque le terrain est desservi. Dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions neuves ou existantes, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.
- Pour toute demande d'urbanisme déposée sur une parcelle comportant ou non du bâti et dans un secteur ne comportant pas de réseau public d'assainissement, le pétitionnaire devra préalablement se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent qui lui délivrera un avis. Les canalisations d'eaux usées seront réalisées en souterrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou cours d'eau est interdite.
- En toute zone, l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle (n'ayant pas fait l'objet de traitement) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord de l'autorité communale et du service compétent, sous réserve notamment des possibilités de la station d'épuration. A défaut d'autorisation, un système de traitement des eaux conforme à la réglementation et validé par les services de l'Etat compétents doit être prévu.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- Des dispositifs de rétention des eaux pluviales peuvent être demandés.

ARTICLE 9 – ZONES DE SENSIBILITE 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 du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de la Sous Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux...), il est recommandé au maître d'ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à la direction des antiquités de la région Provence Alpes Côte d'Azur ou au service d'archéologie du Conseil Général, dès que des esquisses des plans de constructions sont arrêtées.

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

Par ailleurs, le décret n°86-192 du 5 février 1986 a institué une procédure de consultation préalable du directeur des Antiquités lorsque des travaux prévus dans un site archéologique peuvent compromettre la conservation ou la mise en valeur de ce site. Il résulte du décret précité qu'un permis de construire qui serait instruit sans cette consultation préalable serait entaché d'illégalité.

ARTICLE 10 – RISQUES NATURELS

L'article R.123-11 du code de l'urbanisme dispose que les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu les secteurs où l'existence de risques naturels tels qu'inondations, incendie de forêt, érosion, affaissement, éboulements, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôt, affouillement, forage et exhaussement des sols.

1. Le risque inondation

La commune de d'Artignosc-sur-Verdon est soumise au risque d'inondation ou de submersion en cas de rupture du barrage de Sainte Croix.

Le dernier document évoquant ce risque sur le territoire communal est « *l'Atlas des zones inondables du Var, dont la dernière mise à jour date du 29 juin 2011, établi par la DREAL PACA* ».

Ce document n'a pas de valeur réglementaire en tant que tel et ne peut donc en aucun cas être opposable aux tiers comme un document juridique (seuls les Plans de Prévention des Risques Inondations disposent de ce caractère réglementaire). Toutefois cet affichage porte à la connaissance les zones inondables étudiées. Elles ne peuvent donc être ignorées, notamment dans le cadre de l'élaboration du PLU. Ce document met en évidence les modélisations des aléas inondations en cas de crue centennale, crue de référence.

La commune ne peut donc s'affranchir d'un tel risque. Elle a ainsi décidé d'indiquer les zones soumises au risque d'inondation, en bordure du Verdon.

2. Le risque sismique

Le territoire de la commune est situé dans une zone de sismicité 3, risque modéré. La France dispose depuis le 22 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation concernant l'aléa sismique pour les bâtiments de classe, dite « à risque normal ». Les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255

ainsi que l'arrêté du 22 octobre 2010 fixent le nouveau zonage et les nouvelles règles de constructions parasismiques avec leur mise en application à compter du 1er mai 2011. Les nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.

3. Le risque lié au retrait et gonflement des argiles

La commune est soumise au risque lié au retrait gonflement des argiles allant d'un aléa faible à moyen sur certaines parties. La commune d'Artignosc sur Verdon est classée dans les zones soumises à un aléa faible et moyen. A ce titre, dans tous les cas, pour toute demande de travaux ou de permis de construire, il est nécessaire de faire réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'études spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions et d'ouvrages adaptées.

Même dans les secteurs d'aléa nul peuvent se trouver localement des zones argileuses d'extension limitée, notamment dues à l'altération localisée des calcaires ou à des lentilles argileuses non cartographiées, et susceptibles de provoquer des sinistres.

4. Le risque feux de forêt

La commune est soumise au risque feu de forêt. Il n'existe pas de plan de prévention de risque feux de forêt approuvé ou prescrit.

ARTICLE 11 – PROTECTION DES VALLONS

Sont autorisés sur les vallons :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments et de ne pas aggraver les risques et leurs effets et de ne pas modifier les sols,
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque de ruissellement compatibles avec les objectifs des aménagements d'intérêt public destinés à la sécurisation des cours d'eau,
- les travaux, installations et équipements d'intérêt général ou les piquages de réseaux, ou les traversées par des voies et réseaux, compatibles avec les objectifs d'aménagement d'intérêt public destinés à la sécurisation des cours d'eau, à condition qu'ils n'entraînent que le minimum de perturbation pour l'environnement naturel immédiat du cours d'eau.

Toute autre construction, installation, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à une distance inférieure à 10 mètres de l'axe des vallons.

ARTICLE 12 - DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES ELEMENTS DE PAYSAGES ET LES IMMEUBLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III 2°

L'article L.123-1-5-III 2° permet de : «Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation».

A ce titre, 18 éléments ont été identifiés sur le plan de zonage et reportés dans le rapport de présentation et les prescriptions spéciales.

ARTICLE 13 - DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-II 6° DU CODE DE L'URBANISME.

L'article L 123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme : «Dans les zones agricoles ou naturelles (...), le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site».

A ce titre, 11 bâtis ont été identifiés sur le plan de zonage et reportés dans le rapport de présentation et les prescriptions spéciales.

ARTICLE 14 : MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 12 de chaque zone.

Le nombre et la localisation d'aires de stationnement 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 (crèche), de la sécurité, des transports, de l'enseignement, de la culture, du culte, des loisirs et des sports doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

14-1. Les modalités d'application des exigences propres à chaque zone sont les suivantes :

- Excepté en zone UA, la construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, en dehors 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 le plus proche.
- Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher de bâtiments existants, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire.
- Le nombre d'aires de stationnement existant ne peut être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies.
- Si le nombre d'aires de stationnement existant est supérieur à l'exigence des normes de stationnement définies dans la zone, les places excédentaires peuvent bénéficier à un projet d'extension ou de construction nouvelle sur l'unité foncière.
- En cas de changement partiel ou total de destination ou de transformation ou de rénovation d'un bâtiment existant, il n'est exigé aucune aire de stationnement voiture, deux roues, livraison, poids lourd ou car supplémentaire.
- L'obligation de réalisation de stationnement pour voiture individuelle pour les logements et les bureaux ne s'applique pas si ces derniers se trouvent en zone non accessible aux véhicules motorisés notamment en zone piétonne.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des logements sociaux, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.
- Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Le règlement également fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation, à savoir :

II. — Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

14-2. Les aires de livraison exigées en article 12 de chaque zone du présent règlement (en dehors de la zone UA) doivent correspondre à 2 aires de stationnement pour véhicules légers.

14-3. L'aire dépose-minute exigée en article 12 de chaque zone du présent règlement (en dehors de la zone UA) doit pouvoir accueillir au moins 2 véhicules légers ou un car.

ARTICLE 15 : REGLEMENTATION DES CLÔTURES

L'implantation des clôtures en bordure de route départementale nécessite un contrôle pour garantir le respect de la limite du domaine public et l'adaptation du projet en cas d'emplacement réservé. Ainsi, toutes les procédures d'édification de clôtures seront soumises à déclaration préalable.

On incitera l'installation de clôtures perméables à la faune sauvage. On distingue actuellement plusieurs types de clôtures, qui devront être choisies en fonction du type de faune qu'on souhaite ou pas laisser passer.

Voir en annexes II :

- *Figure 1 : principales caractéristiques techniques des différents types de clôture (source Setra)*
- *Figure 2 : usages recommandés des différents types de clôtures et treillis, en fonction du type de faune (source Setra)*
-

ARTICLE 16 : DISPOSITIONS CONCERNANT LES HAIES VEGETALES

On privilégiera la mise en place de clôtures sous forme de haies végétales, constituées d'essences locales, aux multiples fonctions écologiques. Assurant à la fois une intégrité paysagère et fonctionnelle, les haies vives améliorent les conditions microclimatiques des cultures, assurent une zone de transition faisant fonction de refuges et de corridors pour de nombreuses espèces. Il faudra maintenir, dans la mesure du possible, les haies anciennes.

Ces zones tampons, sous la forme d'un linéaire arboré ou arbustif, devront toutefois faire l'objet d'un choix judicieux dans la composition des essences. Les haies composites, multi stratifiées, associant différentes espèces sont les plus intéressantes, en intégrant des arbres fruitiers, précieux pour la qualité de leur bois.

Il convient de favoriser les espèces autochtones représentatives des dynamiques végétales locales et d'éviter l'introduction d'espèces exotiques, au risque de générer des invasions biologiques.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA - CENTRE ANCIEN

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien de la commune. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et le plus souvent continue à l'alignement des voies. Il convient d'en préserver son ordonnancement et son caractère architectural.

Evolution souhaitée

L'équilibre de la diversité des fonctions (services publics ou privés, commerces, artisans, habitat, etc.) est à préserver.

L'adaptation du tissu urbain aux exigences du mode de vie actuel (salubrité, circulation, stationnement, places publiques, etc.) doit être possible sans altérer le caractère singulier du village et des édifices anciens.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- les constructions ou installations destinées à l'industrie
- les constructions ou installations destinées à l'activité agricole
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les installations classées soumises à autorisation
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs
- l'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les parcs d'attraction définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement compatible avec le caractère de la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- l'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.
- les ouvrages techniques du réseau de transport d'électricité peuvent faire l'objet de déplacement, de modification, de surélévation, en cas de nécessité.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIES

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de salubrité.

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

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants, de commerces et d'équipements publics.

Lorsque le terrain est riverain d'une ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Toute opération doit comporter un accès suffisant à la voie publique.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé 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.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelles, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution collective d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Incendie

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

Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales pourront être demandés.

Réseaux câblés

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, ...) seront établies en souterrain.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Cependant, il y a possibilité de s'implanter en harmonie avec les façades des constructions existantes situées sur les parcelles voisines existantes à la date de publication du PLU.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées, la limite latérale de la voie privée étant prise comme alignement.

Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement des constructions existantes ou lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment déjà en retrait ou qu'il intéresse un ensemble de parcelles sur un îlot à remodeler.

En façade sur rue, les clôtures doivent être implantées sur l'alignement.

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

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions, quelle que soit la profondeur des immeubles doivent être édifiées en ordre continu sur tous les niveaux, de préférence d'une limite latérale à l'autre.

Au-delà de la bande des 20 mètres visée ci-dessus, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 20 mètres, les constructions peuvent :

- soit jouxter la limite séparative si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit ;
- soit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;
- soit être reconstruite sur des emprises préexistantes.

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

Non réglementé

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale au sol des constructions est fixée à :

- 100% de la superficie du terrain pour sa partie comprise dans la bande de 20 mètres, telle que définie à l'article UA.7 ;
- 50% de la superficie du terrain située au-delà de cette bande de 20 mètres ou de la bande construite si l'immeuble fait moins de 20 mètres de profondeur, sauf dans le cas de reconstructions sur les emprises préexistantes et pour les constructions à usage commercial et artisanal.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR

Conditions de mesure :

- La hauteur de chaque façade est mesurée à l'égout des façades, à partir du pied pris au point le plus bas de ladite façade ;
- Pour les parties de construction en retrait, la hauteur est mesurée à partir du même niveau que pour la façade la plus proche ;
- Pour les parties de construction en retrait, la hauteur est mesurée sur la façade aval. Dans ce cas, la hauteur des autres façades est limitée par un plan qui passe par l'égout du toit de la façade aval, perpendiculairement à cette façade.

Hauteur absolue :

- Dans la bande de 15 mètres, mesurée à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des bâtiments contigus ;
- Au-delà de la bande de 15 mètres définie ci-dessus, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 3 mètres ;

Le volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Le caractère pittoresque du centre ancien, la qualité architecturale de la plupart des constructions qui le forment, exigent et imposent le respect d'un certain nombre de règles tendant distinctement à conserver les volumes, les formes, et les éléments représentatifs d'une architecture du passé, et à rechercher une parfaite intégration des constructions nouvelles au centre historique. Les teintes des façades correspondront à celles prescrites par l'architecte conseil du CAUE du Var et validées par la commune.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Restauration ou modification d'un immeuble ancien

Sont interdits :

- L'adjonction aux façades d'éléments ou de matériaux disparates susceptibles d'en altérer le caractère
- Les toitures terrasses/tropéziennes
- Les caissons des volets roulants en sailli sur façade
- Les appareils de climatisation et antennes paraboliques sur façades donnant sur voies publiques sauf pour les appareils encastrés.

Constructions neuves

Les constructions nouvelles seront traitées avec simplicité en respectant le souci d'harmonisation avec les maisons anciennes.

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

- **Volumes** : allongés dans le sens du faitage.
- **Façades** : elles doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone ; dans l'organisation de la façade, on recherchera la symétrie, la superposition des ouvertures, l'équivalence des pleins et des vides, sauf en rez-de-chaussée (insertion harmonieuse avec la façade).
- **Enduit** : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ; la couleur des matériaux ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et respecter la palette de couleur déposée en Mairie. Les enduits seront de type gratté, taloché ou frotassé. Le simple jeté, la tyrolienne, les enduits dits « rustiques » ou de façon écrasée et les enduits au rouleau sont interdits. Il est recherché une polychromie pour marquer verticalement le parcellaire. Sont autorisés les faux appareils, encadrement de baies, chaîne d'angle, dessous de corniche ou de génoise, peints. Leur couleur devra être en harmonie avec la palette de couleur existante dans le village.
- **Toiture** : toiture simple, généralement avec une, deux ou quatre pentes, comprises entre 25% et 30%. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 30%. Les toitures terrasses sont interdites.
- **Couverture** : tuile ronde en terre cuite de la même teinte que les toitures avoisinantes ; débord de la toiture en génoises ou corniche, ou matériau similaire de même teinte. Les lucarnes et « chiens assis » sont à proscrire.
- **Souche de cheminées** : elles doivent être simples, intégrées aux volumes des bâtiments et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux de la façade.

- **Ouvertures** : la hauteur des ouvertures doit être plus importante que la largeur, afin de se rapprocher des ouvertures anciennes. La proportion de vide sur plein doit toujours être inférieure à 30%. La prescription n'est pas applicable aux locaux en rez-de-chaussée, qui devront cependant avoir des ouvertures s'insérant de façon harmonieuse avec l'ordonnement des façades de la construction et des constructions voisines.
- **Menuiseries** : elles doivent être de type « traditionnel », en bois peint, alu ou PVC. Les menuiseries extérieures recevront des peintures parmi celles de la palette déposée en Mairie.
- **Balcons** : métal monté en série verticale, simple barreaudage vertical entre lisses hautes et basses. Ils doivent être identiques à ceux des constructions avoisinantes.
- **Terrassements** : le profil du terrain naturel sera rétabli après travaux
- **Clôtures** : lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être, de préférence, réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions. Des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques éventuellement doublés d'une haie vive peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la mise en valeur du village. La hauteur totale des clôtures nouvelles est limitée à 1,60 mètres, pouvant comprendre une partie maçonnée d'1 mètre maximum.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

Non règlementé

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- Les aires de stationnement doivent être entretenues et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par une végétation équivalente.

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

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

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront être encastrées, non visibles de la voie publique et interdits en toiture afin de respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages. Ces installations seront soumises à une déclaration préalable.

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

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

CHAPITRE II - ZONE UB – NOUVELLE CENTRALITE

Caractère de la zone

La zone UB correspond à la première extension du noyau villageois historique. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces et services qui en sont le complément habituel.

Evolution souhaitée

Développer une nouvelle centralité, dans un objectif de mixité des fonctions, d'organisation de l'espace et de la forme urbaine représentatives du projet communal.

ARTICLE UB.1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées soumises à autorisation
- les constructions ou installations destinées à l'industrie
- les constructions ou installations destinées à l'activité agricole
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs
- l'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les parcs d'attraction définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions

- les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement compatible avec le caractère de la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- l'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent.

- les ouvrages techniques du réseau de transport d'électricité peuvent faire l'objet de déplacement, de modification, de surélévation, en cas de nécessité.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de salubrité.

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

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants, de commerces et d'équipements publics.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Toute opération doit comporter un accès suffisant à la voie publique.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'ouverture des portails d'entrée doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé 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.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelles, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution collective d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Incendie

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

Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales pourront être demandés.

Réseaux câblés

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, ...) seront établies en souterrain.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 m de l'axe des voies départementales ;
- 7 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer ;

Concernant, la rue de la Bourgade, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes (cf. principe d'alignement sur les documents graphiques).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement des constructions existantes ou lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment déjà en retrait ou qu'il intéresse un ensemble de parcelles sur un îlot à remodeler.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants sont autorisées dans le prolongement de la façade sur voie des bâtiments existants.

Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.

L'implantation des constructions tiendra compte dans la mesure du possible des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

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

Les constructions nouvelles seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

La distance mesurée en tout point d'une construction à l'autre par rapport au terrain naturel devra respecter une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions considérées, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

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

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres en tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'à l'égout du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Le volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Restauration ou modification d'un immeuble ancien

Sont interdits

L'adjonction aux façades d'éléments ou de matériaux disparates susceptibles d'en altérer le caractère.

Constructions neuves

Les constructions nouvelles seront traitées avec simplicité en respectant le souci d'harmonisation avec les maisons traditionnelles. Les constructions pourront être réalisées en ossature bois recouverts d'un enduit rustique ou comporter des éléments en bois dans leur façade à condition d'assurer une bonne intégration architecturale et de respecter la palette de teintes prescrites par l'architecte conseil du CAUE du Var et validées par la commune.

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

- **Façades** : elles doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone ;
- **Volumes** : allongés dans le sens du faîtage.
- **Toiture** : deux, trois ou quatre pentes avec une pente de 30%. Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas d'adaptation de la construction au terrain naturel.
- **Couverture** : tuile ronde « canal » de même couleur que les tuiles environnantes ; débord de la toiture en génoises ou corniche, ou matériau similaire de même teinte.
- **Souche de cheminées** : elles doivent être simples, intégrées aux volumes des bâtiments et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- **Organisation de la façade** : symétrie, superpositions des ouvertures, équivalence des pleins et des vides, sauf en rez-de-chaussée.
- **Menuiseries** : bois peint, alu ou PVC.
- **Enduit** : gratté ou frotassé : le simple jeté, la tyrolienne et les enduits au rouleau sont interdits. Il est recherché une polychromie pour marquer verticalement le parcellaire. Sont interdits les imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtres agglomérés ou briques creuses non revêtue ou enduits.
- **Balcons** : les garde-corps seront de préférence métalliques, les barreaudages seront montés en séries verticales. Les tubes horizontaux sont à proscrire.
- **Clôtures** : Les clôtures seront aussi discrètes que possibles. Elles doivent être constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage, des claires-voies ou des murs pleins. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. Ces dispositions ne sont pas applicables aux murs de soutènement nécessaires au maintien de la stabilité des sols. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, pouvant comprendre une partie maçonnée d'1 m maximum.
- **Aménagement extérieurs** : les installations liées aux énergies, selon leur nature, doivent être soit enterrées (stockage de combustibles), soit masquées par des haies vives, afin de minimiser leur impact visuel, soit implantées de façon à ne porter atteinte aux caractéristiques urbaines et paysagères du secteur.
- **Terrassements** : le profil du terrain naturel sera rétabli après travaux.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les modalités d'application des exigences de stationnement sont précisées à l'article 14 des dispositions générales en Titre I du présent règlement auxquelles il convient de se reporter.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Construction à usage d'habitation :

Il est exigé la création de deux places de stationnement minimum par logement, places aménagées sur la propriété. En cas de réalisation d'opérations comprenant plusieurs logements, un nombre adapté de places de stationnement devra être prévu pour les visiteurs en respectant l'article 14-1 des dispositions générales.

Constructions à usage de bureau, de commerce, d'artisanat :

Il est exigé la création d'1 place de stationnement pour les 100 m² premiers de surface de plancher et 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher supplémentaires.

Etablissements publics ou d'intérêt collectif :

Il est exigé la création d'1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Stationnement pour les vélos

Le règlement fixe également les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation, à savoir :

II. — Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- Les aires de stationnement doivent être entretenues et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par une végétation équivalente.
- Il est exigé dans tous les cas 30 % d'espaces verts de la superficie du terrain.

Les projets de construction pourront proposer des mesures d'intégration fonctionnelle et paysagère à l'environnement, en préconisant notamment la création de haies végétales aux multiples fonctions écologiques.

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

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

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages. Ces installations seront soumises à une déclaration préalable.

Il est possible de bonifier la taille des locaux des ordures ménagères pour la réalisation du tri sélectif.

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

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables est encouragé.

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

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

CHAPITRE III – ZONE UC – ZONE URBAINE

Caractère de la zone

La zone UC est constituée pour l'essentiel d'habitat individuel. Un sous-secteur a été identifié :

- UCp : secteur dont les constructions sont limitées en hauteur pour des raisons paysagères.

Evolution souhaitée

Permettre une densification urbaine, avec des protections liées à la qualité des paysages.

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées soumises à autorisation
- les constructions ou installations destinées à l'industrie
- les constructions ou installations destinées à l'activité agricole
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs
- l'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les parcs d'attraction définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées sous conditions

- les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement compatible avec le caractère de la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- l'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent.
- les ouvrages techniques du réseau de transport d'électricité peuvent faire l'objet de déplacement, de modification, de surélévation, en cas de nécessité.

- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants, de commerces et d'équipements publics.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Toute opération doit comporter un accès suffisant à la voie publique.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'ouverture des portails d'entrée doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé 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.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelles, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution collective d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelles doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsque le terrain est desservi.

Dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions neuves ou existantes, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Pour toute demande d'urbanisme déposée sur une parcelle comportant ou non du bâti et dans un secteur ne comportant pas de réseau public d'assainissement, le pétitionnaire devra préalablement se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent qui lui délivrera un avis. Les canalisations d'eaux usées seront réalisées en souterrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou cours d'eau est interdite.

Incendie

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

Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales pourront être demandés.

Réseaux câblés

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, ...) seront établies en souterrain.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 10 m de l'axe des voies départementales
- 7 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer ;

L'extension et la surélévation des bâtiments existants sont autorisées dans le prolongement de la façade sur voie des bâtiments existants.

Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.

L'implantation des constructions tiendra compte dans la mesure du possible des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

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

Les constructions nouvelles seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

La distance mesurée en tout point d'une construction à l'autre par rapport au terrain naturel devra respecter une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions considérées, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.

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

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR

En zone UC

La hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel d'origine ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit, à l'exception des constructions destinées à la fonction d'entrepôt dont la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

En zone UCp

La hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel d'origine, ne peut excéder à l'égout du toit 3,50 mètres

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

- Adaptation au terrain
Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.
- Aspect des constructions
Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers...). Les constructions pourront être réalisées en bois recouvert d'un enduit rustique ou

comporter des éléments en bois dans leur façade à condition d'assurer une bonne intégration architecturale et de respecter la palette de teintes prescrites par l'architecte conseil du CAUE du Var et validées par la commune (couverture avec un enduit d'aspect traditionnel).

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

- **Façades** : elles doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone ;
- **Volumes** : allongés dans le sens du faitage.
- **Toiture** : deux, trois ou quatre pentes avec une pente de 30%. Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas d'adaptation de la construction au terrain naturel.
- **Couverture** : tuile ronde « canal » de même couleur que les tuiles environnantes ; débord de la toiture en génoises ou corniche, ou matériau similaire de même teinte.
- **Souche de cheminées** : elles doivent être simples, intégrées aux volumes des bâtiments et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- **Organisation de la façade** : symétrie, superpositions des ouvertures, équivalence des pleins et des vides, sauf en rez-de-chaussée.
- **Menuiseries** : bois peint, alu ou PVC.
- **Enduit** : gratté ou frotassé : le simple jeté, la tyrolienne et les enduits au rouleau sont interdits. Il est recherché une polychromie pour marquer verticalement le parcellaire. Sont interdits les imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtres agglomérés ou briques creuses non revêtue ou enduits.
- **Balcons** : les garde-corps seront de préférence métalliques, les barreaudages seront montés en séries verticales. Les tubes horizontaux sont à proscrire.
- **Clôtures** : Les clôtures seront aussi discrètes que possibles. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou des murs pleins. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.
La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, pouvant comprendre une partie maçonnée d'1 mètre maximum.
- **Terrassements** : le profil du terrain naturel sera rétabli après travaux.
- **Energies renouvelables** : les équipements en énergie renouvelable peuvent être autorisés en toiture s'ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les modalités d'application des exigences de stationnement sont précisées à l'article 14 des dispositions générales en Titre I du présent règlement auxquelles il convient de se reporter.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont les suivants :

Construction à usage d'habitation

- . Création d'1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de plancher.
 - . Création de 2 places de stationnement par logement de 50 m² de plancher et plus (garage ou aire de stationnement aménagée).
- Les opérations d'ensemble devront comporter, en plus, des stationnements collectifs à raison de 0,5 place par logement.

Constructions à usage de bureau, de commerce, d'artisanat :

Il est exigé la création d'1 place de stationnement pour les 100 m² premiers de surface de plancher et 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher supplémentaires.

Autres établissements

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente.

Toute opération d'habitat collectif, d'individuels groupés, d'activités ou d'équipements devra prévoir les places nécessaires au stationnement des cycles en général et des vélos en particulier dans une proportion correspondant à au moins 10 % des surfaces consacrées au stationnement automobile qui intégrera les aires réservées aux PMR selon les normes en vigueur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Stationnement des vélos

Le règlement fixe également les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation, à savoir :

II. — Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Les aires de stationnement doivent être entretenues et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par une végétation équivalente.

Il est exigé dans tous les cas 50 % d'espaces verts de la superficie du terrain.

Les projets de construction pourront proposer des mesures d'intégration fonctionnelle et paysagère à l'environnement, en préconisant notamment la création de haies végétales aux multiples fonctions écologiques.

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

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

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages. Ces installations seront soumises à une déclaration préalable.

Il est possible de bonifier la taille des locaux des ordures ménagères pour la réalisation du tri sélectif.

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

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables est encouragé.

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

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

CHAPITRE IV - ZONE UD – ZONE D'HABITAT PAVILLONNAIRE

Caractère de la zone

La zone UD correspond aux zones d'habitat pavillonnaire situées en périphérie immédiate de la zone urbaine. Certains secteurs sont reliés au réseau d'assainissement public, et d'autres sont en assainissement non collectif. Elle est affectée à l'habitation.

Evolution souhaitée

Fixer des limites claires entre les zones périurbaines pavillonnaires et les espaces naturels, agricoles, permettant de maintenir la qualité des paysages et les milieux naturels.

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- les constructions ou installations destinées à l'industrie
- les constructions ou installations destinées à l'activité agricole
- les installations classées soumises à autorisation
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs
- l'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les parcs d'attraction définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inerte

ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions

- les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement compatible avec le caractère de la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent.
- les ouvrages techniques du réseau de transport d'électricité peuvent faire l'objet de déplacement, de modification, de surélévation, en cas de nécessité.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de salubrité.

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

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants, de commerces et d'équipements publics.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Toute opération doit comporter un accès suffisant à la voie publique.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'ouverture des portails d'entrée doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé 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.

ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelles, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution collective d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsque le terrain est desservi.

Dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions neuves ou existantes, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Pour toute demande d'urbanisme déposée sur une parcelle comportant ou non du bâti et dans un secteur ne comportant pas de réseau public d'assainissement, le pétitionnaire devra préalablement se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent qui lui délivrera un avis. Les canalisations d'eaux usées seront réalisées en souterrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou cours d'eau est interdite.

Incendie

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

Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales pourront être demandés.

Réseaux câblés

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, ...) seront établies en souterrain.

ARTICLE UD.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Voies

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 10 m de l'axe des voies départementales
- 7 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer ;

L'extension et la surélévation des bâtiments existants sont autorisées dans le prolongement de la façade sur voie des bâtiments existants.

Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.

L'implantation des constructions tiendra compte dans la mesure du possible des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

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

Les constructions nouvelles seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

La distance mesurée en tout point d'une construction à l'autre par rapport au terrain naturel devra respecter une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions considérées, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 20%.

ARTICLE UD.10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel d'origine ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit, à l'exception des constructions destinées à la fonction d'entrepôt dont la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR

- **Adaptation au terrain**

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

- **Aspect des constructions**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers...). Les constructions pourront être réalisées en bois recouvert d'un enduit rustique ou comporter des éléments en bois dans leur façade à condition d'assurer une bonne intégration architecturale et de respecter la palette de teintes prescrites par l'architecte conseil du CAUE du Var et validées par la commune (couverture avec un enduit d'aspect traditionnel).

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

- **Façades** : elles doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone
- **Volumes** : allongés dans le sens du faitage.
- **Toiture** : deux, trois ou quatre pentes avec une pente de 30%. Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas d'adaptation de la construction au terrain naturel.
- **Couverture** : tuile ronde « canal » de même couleur que les tuiles environnantes ; débord de la toiture en génoises ou corniche, ou matériau similaire de même teinte.
- **Souche de cheminées** : elles doivent être simples, intégrées aux volumes des bâtiments et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- **Organisation de la façade** : symétrie, superpositions des ouvertures, équivalence des pleins et des vides, sauf en rez-de-chaussée.
- **Menuiseries** : bois peint, alu ou PVC
- **Enduit** : gratté ou frotassé : le simple jeté, la tyrolienne et les enduits au rouleau sont interdits. Il est recherché une polychromie pour marquer verticalement le parcellaire. Sont interdits les imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtres agglomérés ou briques creuses non revêtue ou enduits.

- **Balcons** : les garde-corps seront de préférence métalliques, les barreaudages seront montés en séries verticales. Les tubes horizontaux sont à proscrire.
- **Clôtures** : les clôtures seront soumises à déclaration. Les clôtures seront aussi discrètes que possibles. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou des murs pleins. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, pouvant comprendre une partie maçonnée d'1 mètre maximum.
- **Terrassements** : le profil du terrain naturel sera rétabli après travaux.
- **Energies renouvelables** : les équipements en énergie renouvelable peuvent être autorisés en toiture s'ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les modalités d'application des exigences de stationnement sont précisées à l'article 14 des dispositions générales en Titre I du présent règlement auxquelles il convient de se reporter.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants :

Construction à usage d'habitation :

Création de 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée).

Constructions à usage de bureau, de commerce, d'artisanat :

Il est exigé la création d'1 place de stationnement pour les 100 m² premiers de surface de plancher et 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher supplémentaires.

Autres établissements

Création d'1 étude spécifique sera établie par le demandeur selon la nature et la fréquentation de l'établissement et soumise à l'accord de l'autorité compétente.

Stationnement des vélos

Le règlement fixe également les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation, à savoir :

II. — Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir dispositions générales articles 15 et 16 du titre 1.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Les aires de stationnement doivent être entretenues et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par une végétation équivalente, de type méditerranéen.

Il est exigé dans tous les cas 60 % d'espaces verts de la superficie du terrain.

Les projets de construction pourront proposer des mesures d'intégration fonctionnelle et paysagère à l'environnement, en préconisant notamment la création de haies végétales aux multiples fonctions écologiques.

ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

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

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages. Ces installations seront soumises à une déclaration préalable.

Il est possible de bonifier la taille des locaux des ordures ménagères pour la réalisation du tri sélectif ou le compostage des déchets organiques.

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

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables est encouragé.

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

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

CHAPITRE V - ZONE UT – ZONE A VOCATION D'ACTIVITES TOURISTIQUES

Caractère de la zone

La zone UT est une zone ayant vocation à accueillir les activités touristiques. Elle correspond aux sites d'implantation des terrains de camping et de caravanage existants actuellement sur le territoire communal. Un sous secteur **UT1** est dédié aux équipements publics liés au camping.

Evolution souhaitée

Permettre le développement du tourisme de pleine nature, en maintenant la qualité des paysages, des milieux naturels, sans exposer les secteurs à des risques identifiés. Chaque secteur dispose d'un réseau d'assainissement par des stations d'épuration qui leur sont propres.

ARTICLE UT.1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UT.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées sous conditions

- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à 20 % du nombre total d'emplacements (Article R 111-32 du code de l'urbanisme);

- en zone UT1, seuls sont autorisés les équipements et aménagement à caractère public nécessaires à la vocation touristique ;
- les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement compatibles avec le caractère de la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ;
- les aires de stationnement nécessaires à l'équipement touristique ;
- les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone, sous réserve d'être intégrées au projet d'équipement et à condition de ne pas dépasser 100 m² de surface de plancher (existant + extension);

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...) compatibles avec le caractère de la zone.
- l'extension mesurée des constructions nécessaires à la bonne organisation et gestion du camping.
- les ouvrages techniques du réseau de transport d'électricité peuvent faire l'objet de déplacement, de modification, de surélévation, en cas de nécessité.

ARTICLE UT.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible toute unité foncière doit être desservie par une voie publique.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, ...

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voiries.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé 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.

ARTICLE UT.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelles, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution collective d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsque le terrain est desservi.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions neuves ou existantes, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Pour toute demande d'urbanisme déposée sur une parcelle comportant ou non du bâti et dans un secteur ne comportant pas de réseau public d'assainissement, le pétitionnaire devra préalablement se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent qui lui délivrera un avis. Les canalisations d'eaux usées seront réalisées en

souterrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou cours d'eau est interdite.

Incendie

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

Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales pourront être demandés.

Réseaux câblés

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, ...) seront établies en souterrain.

Dans les opérations d'aménagement, ces réseaux doivent être réalisés en souterrain. Ils sont à la charge exclusive du demandeur.

ARTICLE UT.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 10 m de l'axe des voies départementales
- 7 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer ;

Toutefois, l'implantation des constructions, par rapport aux voies internes des opérations d'aménagement liées à l'activité touristique, peut être modifiée pour des motifs environnementaux ou des contraintes topographiques.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants sont autorisées dans le prolongement de la façade sur voie des bâtiments existants.

L'implantation des constructions tiendra compte dans la mesure du possible des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

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

Les constructions nouvelles seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UT.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UT.10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel d'origine, ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UT.11 - ASPECT EXTERIEUR

Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Sont interdits toute pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers...).

ARTICLE UT.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont les suivants :

Construction à usage d'hébergement touristique

Création d'1 place de stationnement par emplacement.

Autres établissements

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente.

Toute opération d'activités touristiques devra prévoir les places nécessaires au stationnement des véhicules et des vélos dans une proportion correspondant aux besoins des utilisateurs. Les surfaces consacrées au stationnement automobile devront intégrer les aires réservées aux PMR selon les normes en vigueur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements (véhicules de livraison).

Les modalités d'application des exigences de stationnement sont précisées à l'article 14 des dispositions générales en Titre I du présent règlement auxquelles il convient de se reporter.

ARTICLE UT.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Les aires de stationnement doivent être entretenues et plantées.

Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par une végétation équivalente, de type méditerranéen.

Les projets de construction et d'aménagement pourront proposer des mesures d'intégration fonctionnelle et paysagère à l'environnement, en préconisant notamment la création de haies végétales aux multiples fonctions écologiques.

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées.

Dans le périmètre du camping l'Avélanède, le défrichage est interdit pour des motifs écologiques.

ARTICLE UT.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages. Ces installations seront soumises à une déclaration préalable.

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

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables est encouragé.

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

Non règlementé

TITRE III – LES ZONES AGRICOLES

ZONE A - ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

Cette zone comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone est composée de deux sous secteurs : **Ap** : zone agricole à protéger en raison de son caractère paysager ; **Ai** : zone agricole soumise au risque inondation.

Evolution souhaitée

Permettre la mise en œuvre du projet agricole, tout en préservant les milieux naturels et paysagers.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zones A, Ap et Ai

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

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Des règles générales autorisent conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans et dans le respect des préconisations des zones à risque, sauf si le PLU s'y oppose ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs sans changement de destination lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de la présence des réseaux publics.

1. En zone A

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

1.1. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- **Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques** nécessaires à production agricole.

- **Les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires** (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.
- **Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés** de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, ...).
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement.**

1.2. Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant 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 proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce 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.

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

- **Les affouillements et exhaussements de sol** qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

1.4. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :

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

1.5. A condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- **Les bâtiments** désignés par le document graphique du PLU au titre de l'article L123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme **peuvent faire l'objet d'un changement de destination** sous réserve de la présence des voies et réseaux publics ou privés. Seules les destinations à usage d'habitation, de gîtes ruraux sont autorisées.

- **Les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages**, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- **L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation** dans une limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaire et sans excéder 100% de surface de plancher initiale. L'extension devra être réalisée en continuité du bâti existant. L'extension pourra se réaliser en une ou plusieurs phases avec des matériaux identiques à ceux d'origine.

2. En zone Ap (à forts enjeux paysagers)

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

2.1. A condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- **Le changement de destination des bâtiments** identifiés dans le PLU (site de Fontayne) au titre de l'article L123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme et sous réserve de la présence des voies et réseaux publics ou privés. Seules les destinations à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'activités touristiques, culturelles et scientifiques sont admises.
- **Les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages**, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

2.2. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :

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

3. En zone Ai (risque inondation)

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

3.1. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :

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

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIES

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité et de salubrité sans que la largeur de la chaussée soit inférieure à 4 mètres.

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

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement de la voie, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

L'ouverture des portails d'entrée doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelles, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution collective d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puit ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

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

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsque le terrain est desservi.

A défaut, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions neuves ou existantes, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Pour toute demande d'urbanisme déposée sur une parcelle comportant ou non du bâti et dans un secteur ne comportant pas de réseau public d'assainissement, le pétitionnaire devra préalablement se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent qui lui délivrera un avis. Les canalisations d'eaux usées seront réalisées en souterrain.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou cours d'eau est interdite.

Incendie

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

Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales pourront être demandés.

Réseaux câblés

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, ...) seront établies en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Voies

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être édifiées au moins à 7 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer.

Les serres et les autres constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, l'extension et la surélévation des bâtiments existants sont autorisées dans le prolongement de la façade sur voie des bâtiments existants.

Canaux et cours d'eau

Par nécessité de passage d'engins de nettoyage, les constructions, y compris les clôtures, ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à la lutte contre les inondations et tous locaux techniques rendus nécessaires par ces constructions.

Les riverains des ruisseaux, même secs, ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux.

Les ruisseaux ou /et canaux se trouvant à l'intérieur de propriétés privées doivent être entretenus par le propriétaire des lieux.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

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

Les constructions nouvelles seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Les dispositions de cet article de s'appliquent pas pour les serres.

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

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 4 mètres des constructions existantes ou en extension des bâtiments existants.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est fixée à 7 mètres, sauf pour les annexes pour lesquelles la hauteur est limitée à 3,50 mètres.

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

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

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant conformément aux dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

Volet paysager

Compte tenu de la sensibilité des paysages, l'insertion des constructions devra faire l'objet d'un volet paysager, démontrant qu'il n'est pas porté atteinte, de façon substantielle, à la qualité des paysages.

Modification et extension de bâtiments existants

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

Pour toutes les constructions

Les travaux de terrassements, nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volumes traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Pour les clôtures

les clôtures sont soumises à déclaration. Les clôtures seront aussi discrètes que possibles, et ne doivent pas cloisonner l'espace. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, pouvant comprendre une partie maçonnée de 0.20 mètre maximum.

Pour les bâtiments concernés par l'article L123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme :

Le présent règlement s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments agricoles et à leurs abords immédiats, situés dans les zones agricoles, désignés dans les documents graphiques qui pourront faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles (grands volumes simples, fonctionnels et sobres ; vérité des matériaux) et de leurs abords immédiats (cour de ferme à dominante minérale).

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

Les adaptations doivent :

- respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture, destination d'origine), ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques. En particulier, pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation ;
- faire l'objet d'une étude particulière comprenant un état des lieux détaillé et un projet précisant les transformations envisagées sur le bâtiment et ses abords.

Implantation, volumétrie et éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués.

Le changement de destination n'étant autorisé que pour permettre d'assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles, l'ensemble des nouvelles fonctions (y compris garage de véhicules, ateliers, buanderie, etc.) sont à localiser dans les bâtiments existants, sauf cas particulier dûment motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

Toiture-Couverture

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

A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

Outre la description de la toiture et de la couverture, le dossier de demande de permis devra comporter l'indication, la nature, la forme et le traitement de tous les ouvrages ou accessoires de toiture (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminées, cheminées de ventilation, etc.).

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Leurs composantes essentielles doivent être conservées ou le cas échéant reconstituées. A l'inverse on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux, montagnards ou urbains sortis de leur contexte. En particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachronique (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques ou à référence urbaine, fenêtres à petit bois, plaquage de planches simulant des poutres, etc.) sont interdits.

Menuiseries

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

Ravalements

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

Abords immédiats, espaces privatifs, clôtures, plantations

Le caractère sobre des abords immédiats (cour de ferme et/ou jardinet) doit être respecté, tant pour ce qui concerne l'esprit des revêtements et aménagements de sols que pour ce qui concerne les clôtures et plantations. En particulier, les nouvelles plantations seront à effectuer en accord avec les essences voisines ou choisies dans les espèces locales et ne pas occulter la mémoire de la fonction initiale de la cour par leur nombre leur implantation ou leur taille à maturité.

Le projet précisera la localisation et le traitement des emplacements de stationnement pour les véhicules.

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

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

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

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

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables est encouragé.

Pour les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

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

Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.

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

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

Non réglementé

TITRE IV – LES ZONES NATURELLES

ZONE N - ZONE NATURELLE

Caractère de la zone

La zone N comprend les parties du territoire communal dont le maintien à l'état naturel doit être assuré. Elle est constituée majoritairement des parties boisées de la commune.

Elle est composée de deux sous-secteurs : **Nh** : secteur d'habitation de taille et de capacité d'accueil limitées **Ni** : zone naturelle soumise au risque inondation.

Evolution souhaitée

Permettre la préservation des milieux naturels et paysagers, l'entretien des espaces naturels, le renforcement d'équipements publics, prévenir les risques naturels.

Tout aménagement ou construction réalisé dans la zone Nh devra être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°6 : « secteur d'habitation des Terrisses ». (cf. pièce 2.b du PLU).

ARTICLE N.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En zone Ni, toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION

Sont autorisés sous conditions en zone N et Nh

- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (c. urb. Art. R 123-8).
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à l'exclusion de toutes constructions nouvelles à usage d'habitation (c. urb. Art. R 123-8).
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle, et qu'elle ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et pastorale. Ils ne devront pas compromettre pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- les ouvrages techniques du réseau de transport d'électricité peuvent faire l'objet de déplacement, de modification, de surélévation, en cas de nécessité.

- les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Sont autorisés sous conditions en zone Nh

- l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface initiale. L'extension devra être réalisée en continuité du bâti existant. L'extension pourra se réaliser en une ou plusieurs phases.
- les constructions nouvelles à usage d'habitation dans les conditions prévues dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 «secteur d'habitations des Terrisses». Les constructions nouvelles devront obligatoirement s'implanter dans les secteurs d'implantation obligatoire délimités dans l'OAP.
- les piscines sur les unités foncières supportant une construction à usage d'habitation.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIES

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de salubrité.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Toute opération doit comporter un accès suffisant à la voie publique.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé 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.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelles, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution collective d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puit ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.

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

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsque le terrain est desservi.

A défaut, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions neuves ou existantes, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Pour toute demande d'urbanisme déposée sur une parcelle comportant ou non du bâti et dans un secteur ne comportant pas de réseau public d'assainissement, le pétitionnaire devra préalablement se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent qui lui délivrera un avis. Les canalisations d'eaux usées seront réalisées en souterrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou cours d'eau est interdite.

Incendie

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

Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales pourront être demandés.

Réseaux câblés

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, ...) seront établies en souterrain.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Voies

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 10 m de l'axe des voies départementales.
- 7 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer ;

L'implantation des constructions tiendra compte dans la mesure du possible des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

En zone Nh :

- L'implantation obligatoire des constructions nouvelles est précisée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 « secteur d'habitations des Terrisses » (cf. pièce 2.b du PLU).

Canaux et cours d'eau

Par nécessité de passage d'engins de nettoyage, les constructions, y compris les clôtures, ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à la lutte contre les inondations et tous locaux techniques rendus nécessaires par ces constructions.

Les riverains des ruisseaux, même secs, ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux.

Les ruisseaux ou /et canaux se trouvant à l'intérieur de propriétés privées doivent être entretenus par le propriétaire des lieux.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

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

Les constructions nouvelles seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

En zone Nh :

- L'implantation obligatoire des constructions nouvelles est précisée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 « secteur d'habitations des Terrisses » (cf. pièce 2.b du PLU).

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

Non réglementé en zone N.

En zone Nh :

- L'implantation obligatoire des constructions nouvelles est précisée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 « secteur d'habitations des Terrisses » (cf. pièce 2.b du PLU).

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

En zone N : non règlementée

En zone Nh :

- L'emprise au sol maximale des constructions au sein de chaque secteur d'implantation obligatoire des constructions est précisée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 « secteur d'habitations des Terrisses » (cf. pièce 2.b du PLU).

ARTICLE N10 – HAUTEUR

En zone N, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est fixée à 7 mètres sauf pour les annexes pour lesquelles la hauteur est limitée à 3,50 mètres.

Un dépassement ponctuel peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour des constructions agricoles ou forestières dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente, si elles ne dénaturent pas le site.

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

En zone Nh :

- dans le cadre des extensions, la hauteur des constructions après réalisation des travaux d'extension, ne pourra excéder 7 mètres en tout point du bâtiment, mesuré à partir du terrain naturel existant jusqu'à l'égout du toit,
- la hauteur des constructions nouvelles au sein de chaque secteur d'implantation obligatoire des constructions est précisée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 « secteur d'habitations des Terrisses ». La hauteur est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel existant jusqu'à l'égout du toit.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant. Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

En zone Ni, les clôtures sont interdites.

Modification de bâtiments existants

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

Pour toutes les constructions

Les travaux de terrassements, nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volumes traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

- **Volumes** : allongés dans le sens du faitage.
- **Toiture** : deux, trois ou quatre pentes avec une pente de 30%. Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas d'adaptation de la construction au terrain naturel.
- **Couverture** : tuile ronde « canal » de même couleur que les tuiles environnantes ; débord de la toiture en génoises ou corniche, ou matériau similaire de même teinte.
- **Souche de cheminées** : elles doivent être simples, intégrées aux volumes des bâtiments et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- **Organisation de la façade** : symétrie, superpositions des ouvertures, équivalence des pleins et des vides, sauf en rez-de-chaussée.
- **Menuiseries** : bois peint, alu ou PVC
- **Enduit** : gratté ou frotassé : le simple jeté, la tyrolienne et les enduits au rouleau sont interdits. Il est recherché une polychromie pour marquer verticalement le parcellaire. Sont interdits les imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtres agglomérés ou briques creuses non revêtue ou enduits.
- **Balcons** : les garde-corps seront de préférence métalliques, les barreaudages seront montés en séries verticales. Les tubes horizontaux sont à proscrire.
- **Clôtures** : les clôtures sont soumises à déclaration. Les clôtures seront aussi discrètes que possibles, et ne doivent pas cloisonner l'espace. Les clôtures peuvent comprendre une partie maçonnée de 0.20 mètre maximum. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m en zone N et 1,50 m en zone Nh.
- **Terrassements** : le profil du terrain naturel sera rétabli après travaux.
- **Energies renouvelables** : les équipements en énergies renouvelables peuvent être autorisés en toiture s'ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants : création de 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée).

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zone N : non règlementé

En zone Nh :

- Un coefficient minimum de biotope au sein de chaque secteur d'implantation obligatoire des constructions est fixé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 « secteur d'habitations des Terrisses ».
- Les espaces libres devront être plantés en privilégiant les essences locales.

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

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

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages. Ces installations seront soumises à une déclaration préalable.

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

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables est encouragé.

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

Non réglementé

ANNEXE I

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 2 Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.) en référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette S.M.A., et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas d'une S.M.A., définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci-dessus évoqués, 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.

ANNEXE II

DEFINITIONS ET CROQUIS EXPLICATIFS

Affouillement et exhaussement de sol : doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

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











Arbres de haute tige : tout arbre de haute tige résineux, feuillu ou fruitier dont la circonférence du tronc mesurée à 1,50 m du sol atteint 0,25 m.

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

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



















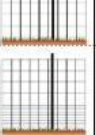






Clôture : constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Les clôtures ne sont pas incluses dans la terminologie des « constructions ». Ainsi quand un recul est imposé à toute construction en bordure de voie ou des limites séparatives, cette disposition ne concernent pas les clôtures.

Figure 1 : Principales caractéristiques techniques des différents types de clôture (Source : SETRA)

Clôtures	Treillis	Type	Usages	Caractéristiques techniques						
				Positionnement			Dimensions			
				Enfoncement poteaux (m)	Espacement poteaux (m)	Jambe de force (tous les x m)	Hauteur (m)	Fils* (Ø mm)	Mailles (mm)	
Clôture herbagée										
		1	Clôture agricole Clôture chantier	0,50	2,50	60	1,40-4,50	3 à 5 rangées 1,5-1,7-2,5	-	
Clôture à treillis souple										
Simple torsion	Grande maille		5a	Clôture urbaine Raccordement d'ouvrage	0,50	2,50 à 4,00	40	0,50-2,70-4,00	2,70-3,00-3,90	30-50-60
	Petite maille		5b	Petite faune (en doublage de treillis grande faune)	-	-	-	0,50-1,20-1,50	1,60-2,20-2,70	30
Triple torsion	Grande maille		7a	Pare avalanche Contre chutes de pierres	-	-	-	0,50-3,00	2,70-3,00	30-40-50-60-80-100
	Petite maille		7b	Petite faune (en doublage de treillis grande faune)	-	-	-	0,50-3,00	0,50 à 0,90	10 à 25
Clôture soudée										
Soudé ou Noué	Maille régulière		Grande faune (2) (3) et mésofaune (4)		0,40 à 0,70	4,00 à 6,00	50	1,40-1,50	1,50-2-2,50-3	L 76,2-101,6-152,4
			Clôture autoroutière standard	Clôture urbaine						L 50,8-63,5-76,2 H. 101,6
	Maille progressive à poser sur le sol		3/4	Clôture autoroutière standard	0,40 à 0,70	4,00 à 6,00	50	1,40-2,60	1,60-2-2,50-3,00	L 152,4 H. 25,4-76,2 (bass) 203,2 (haut)
	Maille progressive à enterrer		3/4	Clôture ferroviaire standard				1,70-2,60	1,60-2-2,50-3,00	
	Soudé à petite section		6	Amphibien, petite faune (en doublage de treillis grande faune)	-	-	-	0,50-1,02-1,20	0,70-1,40-1,80	6,5 à 25
Clôture soudée à panneaux rigides										
		8	Clôture urbaine (aires, gare de péage, urbanisées)	0,50 (à sceller)	1,10 à 2,50	-	0,30-4,00 (panneau)	3,00 à 8,00	Caré : 30 x 30 150 x 150 Rectangulaire : H. 150-200 L. 50-60	

(-) : rubrique sans objet

(*) : fil vertical ou horizontal du treillis. Les fils de rive (ou de lisière), les fils de tension ou d'amarre vont de 2 à 3 mm de diamètre

Clôtures	Caractéristiques		Groupes d'espèces										
	Vue de face	Treillis	Cerf Daim	Chat sauvage Lynx	Chevreuril	Sanglier Blaireau	Vison Loutre Putois	Martre Fouine Renard	Lièvre Lapin	Hamster	Hermine Belette	Amphibien Reptile	
Clôture herbagère													
Herbagère – type 1													
Clôture à treillis souple soudé ou noué													
Simple torsion – type 5 (appliqué sur treillis grande faune)				•		• ²			•	•			
Triple torsion – type 7							•	•	•	•	•	•	•
Soudé ou Noué			Maille régulière – type 2	•	•	•							
			Maille progressive – types 3-4	• ⁴	•	• ³		•	•	•	•	•	•
Soudé à petite section – type 6 (appliqué sur treillis grande faune)							•	•	•	•	•	•	•
Clôture soudée à panneaux rigides													
Panneau rigide – type 8													

1 : utilisation possible, mais rare (trop fragile) ; préférer le treillis de 6,5 x 6,5 mm
2 : utilisation possible, mais rare
3 : avec fil de ronce et brochée si posé au sol
4 : avec bavolet

Figure 2: Usages recommandés des différents types de clôtures et treillis en fonction du type de faune (Source : SETRA)

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

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

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 publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- Les crèches et haltes garderies

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

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

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

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

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Espaces libres : Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus.

Espaces verts : Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est à dominante végétale. Il peut s'agir d'espaces aménagés sur dalle avec un minimum de 60 centimètres de terre végétale, de 80 centimètres en cas de plantation d'arbustes et de 1,50 mètre en cas de plantation d'arbres.

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

Hauteur : elle est définie selon les zones par rapport à un repère qui peut être soit le terrain naturel, soit le terrain subsistant à l'issue des travaux, s'il reste excavé apparent, soit la bordure de la voie. Le repère peut être imposé par le règlement de la zone, mais dans certaines zones, le choix est laissé au pétitionnaire qui peut indifféremment choisir un repère ou un autre.

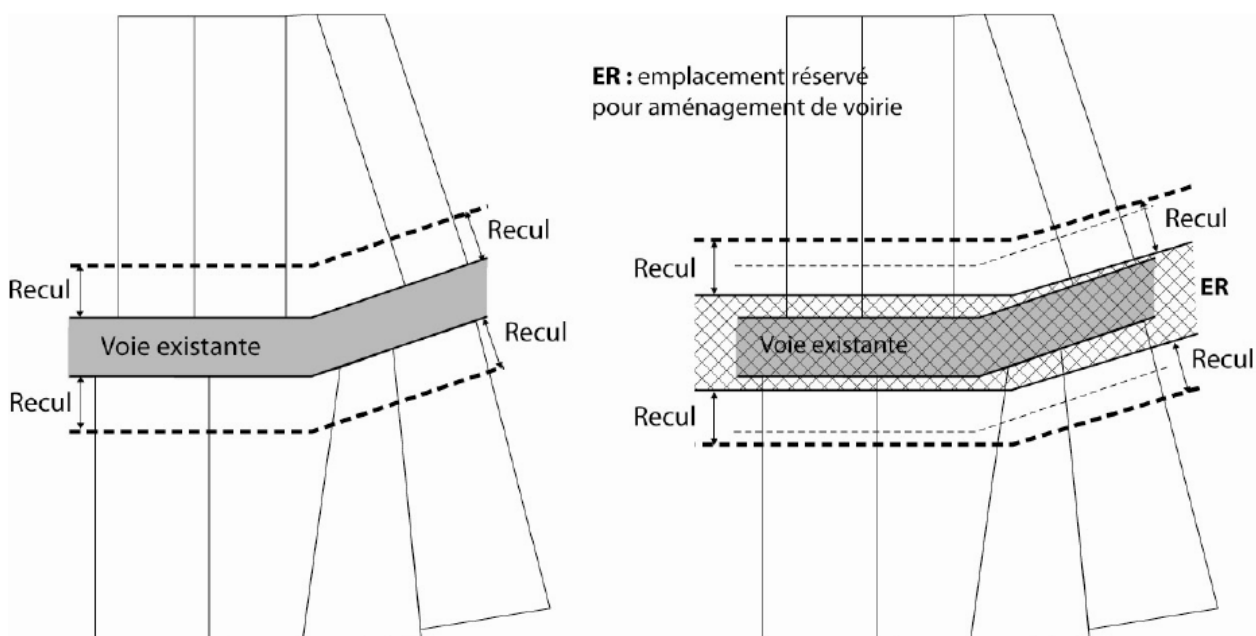
Installation classée : installation classée pour la protection de l'environnement en application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 dite loi Bouchardeau. Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Limite séparative : limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contigüe.

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

Marge de recul par rapport aux voies : recul minimum imposé le long des voies publiques ou privées et des emprises publiques. Il se compte à partir de la bordure de voie actuelle ou de l'élargissement futur quand il est prévu.



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

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