

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE NANS LES PINS

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

SOMMAIRE

| | |
|---|-----|
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES----- | 4 |
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES----- | 31 |
| ZONE UA ----- | 32 |
| ZONE UB ----- | 40 |
| ZONE UC ----- | 44 |
| ZONE UP 1----- | 52 |
| ZONE UP 2----- | 62 |
| ZONE UP 3----- | 71 |
| ZONE UT ----- | 78 |
| ZONE UZ ----- | 85 |
| TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ----- | 93 |
| ZONE 1AU ----- | 94 |
| ZONE 2AU ----- | 104 |
| ZONE 3AU ----- | 108 |
| TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ----- | 112 |
| TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ----- | 121 |
| ANNEXES ----- | 132 |
| Annexe 1 : Critère de définition de l'exploitation agricole ----- | 133 |
| Annexe 2 : Installations et dépôts ----- | 134 |
| Annexe 3 : Mesure de la règle de hauteur ----- | 135 |
| Annexe 4 : Schéma d'implantation des annexes en zones A et N----- | 136 |
| Annexe 5 : Arrêté municipal du 15 décembre 2015 relatif à la gestion des eaux pluviales----- | 137 |
| Annexe 6 : Fiches descriptives des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme) ----- | 143 |
| Annexe 7 : Palette végétale du PNR de la Sainte Baume ----- | 146 |

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

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

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

- R.111-2 : Salubrité et sécurité publique

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

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

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

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

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

2.3. Les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

Les SUP sont mentionnées dans une annexe spécifique du PLU.

2.4. Autres réglementations

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

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- **Une zone UA** correspondant au centre villageois
- **Une zone UB** correspondant au secteur d'équipements publics du quartier de la Ferrage, attenant au centre villageois
- **Une zone UC** correspondant à des secteurs d'enjeux fonciers stratégiques proches du centre villageois et des équipements
- **Une zone UP1** correspondant aux espaces d'habitat pavillonnaire de "première périphérie" autour du centre villageois
- **Une zone UP2** correspondant aux espaces d'habitat pavillonnaire de "deuxième périphérie", plus éloignés du village et de densité urbaine plus faible
- **Une zone UP3** correspondant aux espaces d'habitat pavillonnaire les plus excentrés
- **Une zone UT** correspondant à un secteur spécifiquement dévolu aux activités touristiques et sportives

- **Une zone UZ** correspondant à un secteur urbanisé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), aujourd'hui achevée. Elle comprend quatre secteurs identifiés UZ1, UZ2, UZ3 et UZ4 correspondant aux différents secteurs de la ZAC.

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

- **Une zone 1AU** correspondant à des secteurs situés à proximité du centre villageois et destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle comporte deux secteurs identifiés 1AUa et 1AUb. Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation complémentaires au présent règlement.
- **Une zone 2AU** correspondant à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation mais insuffisamment desservis par les réseaux.
- **Une zone 3AU** correspondant à une réserve foncière de long terme.

Les zones agricoles, indiquées zones A. Elle comprend **un secteur Av** correspondant à des terrains situés au sein du périmètre du site classé du Vieux Nans et de ses abords.

Les zones naturelles, indiquées zones N. Elles comprennent :

- **un secteur Na** correspondant à la zone de vulnérabilité de la réserve d'eau stratégique des contreforts de la Sainte Baume
- **un secteur Ne** correspondant à un secteur réservé à l'implantation d'équipements publics (casernes de pompiers & aire de covoiturage)
- **un secteur Ng** correspondant aux parcours de golf de la Sainte Baume
- **un secteur Nh** correspondant à des anciennes zones naturelles au sein desquelles s'était implanté un habitat diffus
- **un secteur Ni** correspondant à l'emprise d'une activité industrielle
- **un secteur NI** correspondant à un secteur de renouvellement urbain (ancien centre de convalescence respiratoire)
- **un secteur Ns** correspondant à des équipements de santé
- **un secteur Nt** correspondant à des secteurs à vocation touristique
- **un secteur Nth** correspondant à un secteur à vocation touristique et d'hébergement
- **un secteur Nv** correspondant au site du vieux Nans

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et à des programmes de logements (article L.151-41-1° à 4° du Code de l'Urbanisme)
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les zones de risques (Atlas des Zones Inondables)
- Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres de mixité sociale identifiés en application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.
- Des éléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'un motif de sécurité publique

(R.111-2) ou si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

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

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

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

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AUX RISQUES

▪ Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Nans les Pins est situé dans une zone de sismicité n°2 (faible).

L'arrêté du 22 octobre 2010 définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du Code de l'Environnement.

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

▪ Aléa retrait-gonflement des argiles

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

Cet aléa a fait l'objet d'un porté à connaissance du Préfet qui est annexé au PLU.

▪ Risque inondation :

La commune de Nans les Pins ne dispose pas de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Les seules connaissances existantes en matière de risque inondation sont celles extraites de l'Atlas des Zones Inondables (AZI), document sans valeur réglementaire en tant que tel contrairement à un PPRI mais qui apporte une connaissance des zones inondables qu'il convient de prendre en compte, dans l'élaboration des documents d'urbanisme et dans la délivrance des autorisations de construire. La cartographie de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) est reportée à titre informatif sur le plan de zonage PLU.

L'AZI est une cartographie hydrogéomorphologique qui permet notamment l'identification (**extraits de la note technique « Comprendre, expliquer et utiliser l'AZI » de juillet 2006**) :

- Du lit mineur, généralement constitué d'un chenal d'étiage (l'espace dans lequel se concentrent les écoulements d'été lors des basses eaux) et d'atterrissement (accumulations de matériaux transportés par la rivière et formant des plages de dépôts)

- Du lit moyen, séparé du lit mineur par un talus souvent érodé. Il offre une topographie particulière liées aux dynamiques très fortes qui l'affectent lors des crues. On peut y voir l'accumulation de matériaux grossiers et fins. Il est souvent colonisé par une forêt adaptée à la proximité de l'eau, la ripisylve. En milieu méditerranéen il est inondé par des crues fréquentes à moyennement fréquentes, soit des périodes de retour de 2 à 10 ans.
- Du lit majeur, structuré par les crues rares à exceptionnelles (période de retour décennale à plus de centennales). Le lit majeur est formé d'un niveau topographique plan, constitué généralement de sédiments très fins, les limons déposés par les crues passées. Sa dynamique privilégie en général les phénomènes de décantation, les hauteurs de submersion et les vitesses d'écoulement étant en général moindres que dans les lits mineur et moyen.
- Du lit majeur exceptionnel existant lorsque le lit majeur est constitué de plusieurs niveaux alluviaux, le lit majeur exceptionnel étant dans ce cas le niveau alluvial le plus élevé. C'est une zone du lit majeur structurée par des crues plus rares que celles structurant le lit majeur ordinaire.
- Des zones de ruissellement sur les piémonts, qui s'apparentent à du ruissellement pluvial entraînant des apports latéraux importants vers le cours d'eau principal.

L'Atlas des Zones Inondables est un élément d'appréciation important dans l'établissement des cartes d'aléas des PPRI. **Cependant, l'AZI ne peut être utilisé directement comme une carte d'aléas d'un PPRI qui doit être établie à une échelle plus fine et en prenant en compte la fréquence et l'intensité des phénomènes connus ou possibles. Ainsi, l'AZI ne permet pas une caractérisation précise :**

- **De la quantification de l'aléa (hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, débit, période de retour)**
- **De la limite de la crue centennale**
- **Du niveau de risque dans le lit majeur, le lit majeur exceptionnel et les zones de ruissellement sur les piémonts**
- **De l'impact des ouvrages et remblais anthropiques sur la zone inondable (surcotes, accélération locale des vitesses d'écoulements, etc...)**

Pour déterminer précisément ces éléments, il est nécessaire de réaliser une étude hydraulique plus fine, au cas par cas.

Outre une identification cartographique, l'AZI énonce des **recommandations** applicables :

- Aux zones où le phénomène d'inondation est potentiellement de **forte intensité (lits mineur et moyen, axes d'écoulement, cônes de déjection, etc...)**
- Aux **zones de lit majeur** (hors axes d'écoulement et zone d'expansion de crue)
- Aux axes d'écoulement des vallats, ruisseaux et ravines non cartographiés dans l'AZI
- Aux zones où le phénomène d'inondation est potentiellement de **faible intensité** (lit majeur exceptionnel, ruissellement sur piémonts, etc...)

Ces recommandations sont reproduites ci-après.

Zones où le phénomène d'inondation est potentiellement de forte intensité (lits mineur et moyen, axes d'écoulement, cônes de déjection, etc...)

Synthèse des recommandations

Cas des communes n'ayant aucune connaissance des

aléas pour la crue de référence

1 Zones où le phénomène d'inondation est potentiellement de forte intensité

| Nature de la construction | Type d'intervention |
|---|---------------------------------------|
| Construction nécessaire à la gestion de crise | Nouvelle, reconstruction ou extension |
| | Aménagement |
| Construction à caractère vulnérable | Nouvelle, reconstruction ou extension |
| | Aménagement |
| Construction d'habitation, de bâtiment agricole, industriel ou d'activité | Nouvelle |
| | Reconstruction |
| | Extension limitée |
| | Aménagement |
| Aire de stationnement | Nouvelle ou extension |
| Aire de camping caravanning | Nouvelle ou extension |
| Aire d'accueil des gens du voyage | Nouvelle ou extension |
| Espace de plein air | Nouvelle ou extension |
| Ouvrage susceptible de faire obstacle au libre écoulement des eaux | Nouveau |

| Centres urbains | Autres zones urbanisées (hors ZEC à préserver) | Zone naturelles ou agricoles (hors ZEC à préserver) |
|--------------------|--|---|
| Interdiction 1 | Interdiction 1 | Interdiction 1 |
| Autorisation 2 | Autorisation 2 | Autorisation 2 |
| Interdiction | Interdiction | Interdiction |
| Autorisation 2 | Autorisation 2 | Autorisation 2 |
| Autorisation 2 | Interdiction | Interdiction |
| Autorisation 2 + 4 | Autorisation 2 + 4 | Autorisation 2 + 4 |
| Autorisation 2 | Autorisation 2 | Autorisation 2 |
| Autorisation 2 | Autorisation 2 | Autorisation 2 |
| Autorisation 5 | Autorisation 5 | Autorisation 5 |
| Interdiction 6 | Interdiction 6 | Interdiction 6 |
| Interdiction 6 | Interdiction 6 | Interdiction 6 |
| Autorisation 7 | Autorisation 7 | Autorisation 7 |
| Interdiction 8 | Interdiction 8 | Interdiction 8 |

1 sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative et qu'ils restent fonctionnels en cas de crise.

2 sous réserve de réduire ou de ne pas aggraver la vulnérabilité en prenant des mesures adaptées telles que :

- ne pas créer ou aménager de sous-sols
- mettre en place une zone refuge
- surélever convenablement les planchers habitables destinés à supporter les personnes et les biens sensibles (par exemple à plus de 2,50 mètres par rapport au terrain naturel)
- mettre en place un vide sanitaire, un système d'obturation en période de crue, un circuit d'alimentation électrique adapté, et toute mesure adaptée de réduction de la vulnérabilité des constructions
- assurer une desserte des constructions destinées à un rassemblement des personnes accessible aux véhicules de secours en cas de crue

• surélever convenablement l'implantation des produits polluants ou dangereux (par exemple à plus de 2,50 mètres par rapport au terrain naturel) :

- empêcher les matériaux stockés ou les équipements extérieurs d'être emportés en cas de crue
- rendre les clôtures hydrauliquement transparentes.

3 sous réserve de réduire ou de ne pas aggraver la vulnérabilité en prenant des mesures adaptées telles que :

- ne pas créer ou aménager de sous-sols
- surélever convenablement les planchers habitables destinés à supporter les personnes et les biens sensibles (par exemple à plus de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel)
- mettre en place un vide sanitaire, un système d'obturation en période de crue, un circuit d'alimentation électrique adapté, et toute mesure adaptée de réduction de la vulnérabilité des constructions
- assurer une desserte des constructions destinées à un rassemblement des personnes accessibles aux véhicules de secours en cas de crue
- surélever convenablement l'implantation des produits polluants ou dangereux (par exemple à plus de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel)
- empêcher les matériaux stockés ou les équipements extérieurs d'être emportés en cas de crue
- rendre les clôtures hydrauliquement transparentes.

4 sauf si la construction a été détruite par une inondation, sinon interdiction.

5 sous réserve de la mise en place d'un mode de gestion approprié afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules.

6 pour les campings et les aires des gens du voyage existants, mise aux normes possibles (sanitaires), sous réserve de diminuer le nombre d'emplacements en zones inondables.

7 sans constructions annexes.

8 sauf s'ils sont directement liés à des travaux autorisés.

Zones de lit majeur (hors axes d'écoulement et zone d'expansion de crue)



2

Zones de lit majeur (hors axes d'écoulement et zones d'expansion de crue et en l'absence de digues)

Dans ces zones, les phénomènes d'inondations sont variables : ils peuvent présenter des dynamiques fortes à faibles selon les secteurs.

Ainsi, hormis le caractère potentiellement inondable de ces zones, l'Atlas des Zones Inondables n'apporte pas une information suffisamment précise pour permettre de donner des recommandations adaptées de prise en compte dans les décisions d'urbanisme.

Une **étude plus précise** de type analyse hydrogéomorphologique à une échelle plus fine, de recherche d'évènements historiques, de type modélisation hydraulique, une meilleure connaissance topographique ou le dire d'expert **est nécessaire** pour permettre de se prononcer sur le niveau de risque potentiel de telle ou telle zone du lit majeur.

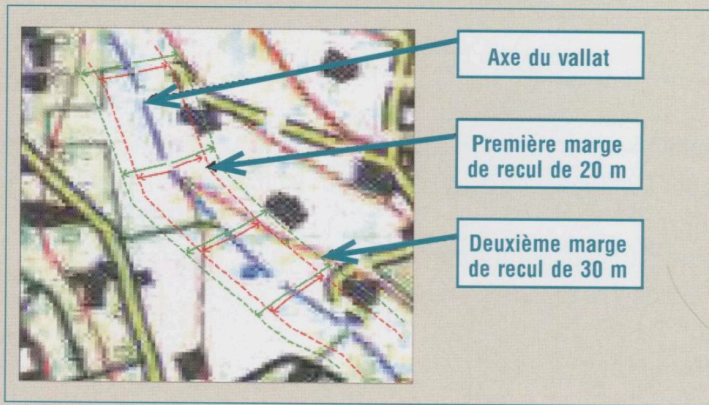
Recommandations

L'implantation d'établissements sensibles ou de bâtiments utiles à la gestion de crise (pompiers, secours, ordre public...) doit cependant être recherchée en dehors de ces zones.

Le cas échéant, dans les zones définies comme zones d'expansion de crues à préserver, le principe est l'interdiction de toute nouvelle construction.

Axes d'écoulement des vallats, ruisseaux et ravines non cartographiés dans l'AZI

3 Axes d'écoulement des vallats, ruisseaux et ravines non cartographiés dans l'AZI



Recommandations

L'implantation des constructions devra respecter une première marge de recul (par exemple 20 mètres) de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines pour limiter les risques liés à l'érosion.

Au-delà, et jusqu'à une deuxième marge de recul (par exemple 30 mètres) de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines, il est recommandé que le premier plancher habitable soit surélevé au-dessus du fil d'eau (par exemple d'une hauteur de 3 mètres) pour limiter la vulnérabilité.

Au-dessous de cette cote, les remblais ou autres obstacles à l'écoulement pourront être interdits.

Zones où le phénomène d'inondation est potentiellement de faible intensité (lit majeur exceptionnel, ruissellement sur piémonts, etc...)

Synthèse des recommandations

Cas des communes n'ayant aucune connaissance des

aléas pour la crue de référence

4 Zones où le phénomène d'inondation est potentiellement de faible intensité

| Nature de la construction | Type d'intervention |
|---|---------------------------------------|
| Construction nécessaire à la gestion de crise | Nouvelle, reconstruction ou extension |
| | Aménagement |
| Construction à caractère vulnérable | Nouvelle, reconstruction ou extension |
| | Aménagement |
| Construction d'habitation, de bâtiment agricole, industriel ou d'activité | Nouvelle |
| | Reconstruction |
| | Extension limitée |
| | Aménagement |
| Aire de stationnement | Nouvelle ou extension |
| Aire de camping caravanning | Nouvelle ou extension |
| Aire d'accueil des gens du voyage | Nouvelle ou extension |
| Espace de plein air | Nouvelle ou extension |
| Ouvrage susceptible de faire obstacle au libre écoulement des eaux | Nouveau |

| Recommandations dans les zones où le phénomène est potentiellement de faible intensité (hors ZEC à protéger) |
|--|
| Interdiction 1 |
| Autorisation 3 |
| Interdiction |
| Autorisation 3 |
| Autorisation 3 |
| Autorisation 3 + 4 |
| Autorisation 3 |
| Autorisation 3 |
| Autorisation |
| Interdiction 6 |
| Interdiction 6 |
| Autorisation 7 |
| Interdiction 8 |

1 sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative et qu'ils restent fonctionnels en cas de crise.

2 sous réserve de réduire ou de ne pas aggraver la vulnérabilité en prenant des mesures adaptées telles que :

- ne pas créer ou aménager de sous-sols
- mettre en place une zone refuge
- surélever convenablement les planchers habitables destinés à supporter les personnes et les biens sensibles (par exemple à plus de 2,50 mètres par rapport au terrain naturel)
- mettre en place un vide sanitaire, un système d'obturation en période de crue, un circuit d'alimentation électrique adapté, et toute mesure adaptée de réduction de la vulnérabilité des constructions
- assurer une desserte des constructions destinées à un rassemblement des personnes accessible aux véhicules de secours en cas de crue

• surélever convenablement l'implantation des produits polluants ou dangereux (par exemple à plus de 2,50 mètres par rapport au terrain naturel)

• empêcher les matériaux stockés ou les équipements extérieurs d'être emportés en cas de crue

• rendre les clôtures hydrauliquement transparentes.

3 sous réserve de réduire ou de ne pas aggraver la vulnérabilité en prenant des mesures adaptées telles que :

- ne pas créer ou aménager de sous-sols
- surélever convenablement les planchers habitables destinés à supporter les personnes et les biens sensibles (par exemple à plus de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel).
- mettre en place un vide sanitaire, un système d'obturation en période de crue, un circuit d'alimentation électrique adapté, et toute mesure adaptée de réduction de la vulnérabilité des constructions
- assurer une desserte des constructions destinées à un rassemblement des personnes accessible aux véhicules de secours en cas de crue
- surélever convenablement l'implantation des produits polluants ou dangereux (par exemple à plus de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel)
- empêcher les matériaux stockés ou les équipements extérieurs d'être emportés en cas de crue
- rendre les clôtures hydrauliquement transparentes.

4 sauf si la construction a été détruite par une inondation, sinon interdiction.

5 sous réserve de la mise en place d'un mode de gestion approprié afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules.

6 pour les campings et les aires des gens du voyage existants, mise aux normes possibles (sanitaires), sous réserve de diminuer le nombre d'emplacements en zones inondables.

7 sans constructions annexes.

8 sauf s'ils sont directement liés à des travaux autorisés.

Par ailleurs, afin de limiter les impacts des débordements et de garantir l'entretien des cours d'eau parcourant la commune, une marge de recul de 4 mètres est imposée entre les constructions et les berges des ruisseaux, des fossés et des vallons secs. Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans cette marge de recul à l'exception des clôtures à la condition qu'elles ne compromettent pas le libre écoulement des eaux et le libre accès pour les fonctions d'entretien du lit, et de l'extension de construction existante si cette extension n'entrave pas le libre écoulement des eaux. Cette marge de recul est portée à 10 mètres par rapport aux berges du ruisseau de Pierrefeu.

▪ **Risque feu de forêt :**

Les prescriptions réglementaires en matière de défense incendie définies par l'arrêté préfectoral du 8 février 2017 et synthétisées ci-après devront être respectées

| | | | |
|--------------------------------------|--|---|---|
| Risque COURANT Faible | <ul style="list-style-type: none"> • Pas directement exposé au risque feu de forêt • <i>Habitation de 1ère famille isolée des tiers (écart 8m minimum) d'une surface totale de plancher ≤ 250 m²</i> • <i>Habitations jumelées ou en bande d'une surface totale de plancher ≤ 250 m²</i> • <i>ERP isolé et d'une surface totale de plancher ≤ 50 m²</i> • <i>Artisanats, industries, parc de stationnement couvert (établissements non soumis à la réglementation ICPE) ≤ 50 m²</i> • <i>Exploitation agricole de tout type ≤ 250 m²</i> | <p>1 Point d'Eau Incendie (PEI) de 30 m³/h pendant 1 heure ou 1 Réserve Incendie(RI) de 30 m³</p> | <p>Situé à moins de 400 m (Mesure effectuée par voie praticable par les sapeurs pompiers, de l'entrée principale du risque à défendre au point d'eau).</p> |
|--------------------------------------|--|---|---|

| | | | |
|---|---|--|--|
| Risque COURANT Ordinaire | <ul style="list-style-type: none"> • Pas directement exposé au risque feu de forêt • <i>Habitation de 1ère famille non isolée ou d'une surface totale de plancher > 250 m²</i> • <i>Habitations jumelées ou en bande d'une surface totale de plancher > 250 m² et ≤ 500 m²</i> • <i>ERP isolé et d'une surface de plancher > 50 m² et ≤ 500 m²</i> • <i>Artisanats, industries, parc de stationnement couvert (établissements non soumis à la réglementation ICPE) > 50 m² et ≤ 500 m²</i> • <i>Exploitation agricole de tout type > 250 m² et ≤ 500 m²</i> | <p>1 PEI de 30 m³/h pendant 2 heures ou 1 RI de 60 m³</p> | <p>Situé à moins de 400 m Sauf ERP, artisanat, industrie, parking souterrain Situé à moins de 200m (Mesure effectuée par voie praticable par les sapeurs pompiers, de l'entrée principale du risque à défendre au point d'eau).</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Pas directement exposé au risque feu de forêt • <i>Habitations jumelées ou en bande d'une surface totale de plancher > 500 m²</i> • <i>Lotissement ou groupement de maisons > 10 maisons, desservie par une seule voie d'accès à partir d'une voie principale</i> • <i>Habitations collectives R+3 maximum</i> • <i>ERP isolé et d'une surface de plancher > 500 m² et ≤ 1000 m²</i> • <i>Artisanats, industries, parc de stationnement couvert (établissements non soumis à la réglementation ICPE) > 500 m² et ≤ 1000 m²</i> • <i>Exploitation agricole de tout type > 500 m² et ≤ 1000 m²</i> | <p>1 ou 2 PEI totalisant 60 m³/h en simultané pendant 2 heures ou 1 RI de 120 m³</p> | <p>Situé à moins de 200 m (Mesure effectuée par voie praticable par les sapeurs pompiers, de l'entrée principale du risque à défendre au point d'eau).</p> |

| | | | |
|---|--|--|--|
| Risque COURANT Important | • Toutes habitations directement exposé au feu de forêt | 1 PEI de 60m ³ /h pendant 2 heures ou RI 120 m ³ | Situé à moins de 200m (Mesure effectuée par voie praticable par les sapeurs pompiers, de l'entrée principale du risque à défendre au point d'eau). <i>*pour chaque colonne sèche la distance est ramenée à 60m entre l'orifice d'alimentation de la colonne sèche et son PEI associé.</i> <i>*Si plusieurs points d'eau sont utilisés, le premier doit être situé à moins de 100 m de l'entrée principale du bâtiment (le second à moins de 200 m et les suivants 500 m maxi).</i> |
| | • ERP types J, N, O, R, X, U, V, W > 1000 m ² et ≤ 2000 m ² • Exploitation agricole de tout type > 1000 m ² et ≤ 2000 m ² | 1 ou 2 PEI totalisant 90m ³ /h pendant 2 heures ou RI de 180m ³ | |
| | • Habitations collectives R+7 maximum • Habitations collectives > R+7* • ERP types J, N, O, R, X, U, V, W > 2000 m ² et ≤ 3000 m ² • ERP types J, N, O, R, X, U, V, W > 3000 m ² → • ERP types L, P, Y > 1000 m ² et ≤ 2000 m ² * • Artisans, industries, parc de stationnement couvert (établissements non soumis à la réglementation ICPE) > 1000 m ² et ≤ 2000 m ² * • Exploitation agricole de tout type > 2000 m ² et ≤ 3000 m ² * | 1 ou 2 PEI totalisant 120 m ³ /h pendant 2 heures ou RI de 240 m ³ Ajouter 15 m ³ /h par tranche ou fraction de 500 m ² | |
| | • ERP types M, S, T > 2000 m ² et ≤ 3000 m ² * • ERP types M, S, T > 3000 m ² * → | Plusieurs PEI totalisant 240 m ³ /h pendant 2 heures ou RI de 480 m ³ . Ajouter 30 m ³ /h par tranche ou fraction de 500 m ² | |

| | | |
|-------------------------------|---|---|
| Risque PARTICULIER | • Grand projet de IGH – les ERP / Bâtiments industriels ou agricoles, hors ICPE / Zone d'activité | ANALYSE PARTICULIERE DU RISQUE PAR LE SDIS |
|-------------------------------|---|---|

| | | | |
|---------------|---|--|---|
| DIVERS | • Campings, habitations légères de loisirs, aires d'accueil des gens du voyage, aire de stationnement de camping cars. • Pour les campings, pour chaque bâtiment dont la surface de plancher ≥ 200 m ² à l'intérieur de l'établissement * | 1 PEI de 60m ³ /h pendant 2 heures ou RI 120 m ³ | Situé à moins de 200 m (Mesure effectuée par voie praticable par les sp, de l'entrée principale du risque à défendre au point d'eau). |
|---------------|---|--|---|

S'appliquent en outre l'ensemble des dispositions relatives aux obligations de débroussaillage définies dans l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015

▪ **Sols pollués :**

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

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

Il appartient de s'assurer sur le fondement de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme que les terrains

d'assiette d'une démarche se trouvent dans un état compatible avec l'implantation des constructions projetées.

- **Ruissellement pluvial :**

La commune a traduit les prescriptions réglementaires définies au travers de son Schéma Directeur des Eaux Pluviales au travers d'un arrêté municipal en date du 15 décembre 2015. Les dispositions de cet arrêté reproduit en annexe 5 du présent règlement s'imposent à tout projet.

- **Risque de mouvement de terrain :**

La commune est concernée par un risque de mouvement de terrain relatif à l'existence d'anciennes concessions minières. Ce risque a fait l'objet d'un porter à la connaissance en date du 5 septembre 2018. Ce dernier qui peut recommander localement une inconstructibilité est consultable en mairie.

ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 8 – ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Le PLU institue deux types de dispositions en faveur de la mixité sociale, une disposition au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme dite de périmètre de mixité sociale qui intéresse des périmètres identifiés graphiquement au plan de zonage, et une disposition au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme dite de servitude de mixité sociale et qui intéresse neuf secteurs numérotés 1 à 9 et également identifiés graphiquement au plan de zonage.

1. Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

L'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme stipule que "le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale" Au titre de cet article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie des périmètres reportés au document graphique. Au sein de ces périmètres, les opérations d'aménagement doivent consacrer au moins 25 % de la surface de plancher à la production de logement locatif social. L'obligation d'affecter au moins 25% de la surface

de plancher à du logement locatif social s'applique de façon globale au programme de logements de l'opération.

2. Au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme stipule que "le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit"

Au titre de cet article dit de servitude de mixité sociale, des emplacements réservés sont identifiés au PLU et sont destinés à la réalisation de programmes de logements avec au moins 50% de la surface de plancher affectés au logement locatif social.

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame d'emplacement réservé et un numéro.

La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L152-2 et L221-3 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune.

La servitude est levée soit après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessous, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

| N° | Bénéficiaire de l'emplacement réservé | Destination | Surface du terrain |
|----|---------------------------------------|--|--------------------|
| 58 | Commune | Emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de 50% de logements locatifs sociaux | 3256 m2 |
| 59 | Commune | Emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de 50% de logements locatifs sociaux | 7378 m2 |
| 60 | Commune | Emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de 50% de logements locatifs sociaux | 2366 m2 |
| 61 | Commune | Emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements comprenant 100% de logements locatifs sociaux | 1992 m2 |

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DIVERSITE COMMERCIALE

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

ARTICLE 11 – RAPPELS DE PROCEDURES

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 12 – ZONES DE BRUIT ET NORMES ACOUSTIQUES

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1er août 2014. Cette disposition s'applique à la RD 560 qui impose une bande d'isolement acoustique de 100 mètres de part et d'autre de son axe (catégorie 3), à l'exception de sa section au niveau du lieu-dit Vallongue, où cette bande d'isolement acoustique est réduite à 30 mètres (catégorie 4).

ARTICLE 13 – PROTECTION DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES ET DU PATRIMOINE

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

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

21, allée Claude Forbin CS 80783 - 13625 AIX EN PROVENCE.

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

Par ailleurs, la commune de Nans les Pins est concernée par des servitudes d'utilité publique relatives à la protection du patrimoine. Ces servitudes sont repérées sur le plan annexé au PLU et les dispositions législatives et réglementaires suivantes s'y appliquent :

Inscription des immeubles (art. L621-25 à 621-29 du Code du Patrimoine)

Article L621-27 :

« Lorsque les constructions ou les travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à permis de démolir, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, la décision accordant le permis ou la décision de non-opposition ne peut intervenir sans l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques »

Travaux sur immeuble inscrit (art. R621-60 à 62 du Code du Patrimoine)

Article R621-60 :

« Lorsqu'il est envisagé de réaliser sur un immeuble inscrit des constructions ou travaux autres que, d'une part, des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires qui sont dispensés de toute formalité et, d'autre part, des constructions ou travaux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 621-27, la déclaration prévue au premier alinéa du même article est souscrite quatre mois au moins avant la date de leur réalisation »

Dispositions communes aux immeubles classés et aux immeubles inscrits (art. L621-29-1 à 9 du Code du Patrimoine) :

Article L621-29-4 :

« Lorsque les travaux d'entretien, de réparation et de mise en sécurité des immeubles classés ou inscrits, les études préalables, les travaux de restauration de ces immeubles ainsi que l'assistance à maîtrise d'ouvrage et l'assurance dommage-ouvrage font l'objet, dans les conditions prévues par les lois et règlements, d'aides de la part des collectivités publiques, un échéancier prévoit le versement au propriétaire d'un acompte avant le début de chaque tranche de travaux »

Abords (art. L621-30 à 32 du Code du Patrimoine) :

Article L621-32 :

« Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords.

Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues à l'article L. 632-2 du présent code »

Sites classés (Art. L341-10 du Code de l'Environnement) :

« Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale ».

Les procédures de demande d'autorisation de travaux en site classé sont régies par les articles suivants du Code de l'Environnement : R341-10 à R341-13.

ARTICLE 14 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 14 de chaque zone. Le nombre d'aires de stationnements exigé dépend de la destination des constructions.

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

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

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

ARTICLE 15 – REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

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

L'article R151-21 du Code de l'Urbanisme précise que "*dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.*"

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans les zones UP1 et UP2.

2. Application des règles des lotissements

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

ARTICLE 17 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CANAUX D'IRRIGATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 19 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Des éléments de patrimoine et de paysage sont identifiés en application des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés aux documents graphiques du PLU.

Les prescriptions réglementaires applicables à ces éléments sont les suivantes :

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

| PATRIMOINE BATI URBAIN | | |
|---|-------------------------------|----------------------------|
| N° AU PLAN | IDENTIFICATION | LOCALISATION |
| 1 | Eglise Saint Laurent | Rue de l'Eglise |
| 2 | Chapelle de la Miséricorde | Rue de l'Eglise |
| 3 | Déposito | Lieu-dit de Saint Laurent |
| 4 | Salle des Fêtes | Place Marcel Delosme |
| PATRIMOINE PAYSAGER URBAIN | | |
| N° AU PLAN | IDENTIFICATION | LOCALISATION |
| 5 | Double alignement de platanes | Cours Général de Gaulle |
| 6 | Alignement de platanes | Boulevard de la Mecque |
| PATRIMOINE BATI DANS LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS | | |
| N° AU PLAN | IDENTIFICATION | LOCALISATION |
| 7 | Bergerie | Lieu-dit La Sambuc |
| 8 | Bastide de la Citerne | Lieu-dit la Citerne |
| 10 | Château de Nans | Lieu-dit La Jonquière |
| 11 | Domaine de Triennes | Lieu-dit Pas de Christophe |
| 12 | Domaine de Châteauneuf | Lieu-dit Font d'Alaman |
| 13 | Domaine de la Faissinette | Lieu-dit la Faissinette |
| 14 | Domaine de Cantaillac | Lieu-dit de Cantaillac |
| 15 | Domaine de la Martine | Lieu-dit la Martine |
| 16 | Restanques | Lieu-dit la Font de May |

| | | |
|---|------------------------|------------------------|
| 17 | Mas | Lieu-dit la Tuilière |
| 18 | Hameau | Lieu-dit la Tuilière |
| PATRIMOINE PAYSAGER DANS LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS | | |
| N° AU PLAN | IDENTIFICATION | LOCALISATION |
| 19 | Alignement de platanes | Lieu-dit la Citerne |
| 20 | Alignement de platanes | Domaine de Châteauneuf |

ARTICLE 20 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Des emplacements réservés sont inscrits aux documents graphiques en application des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Ces emplacements réservés ouvrent le droit de délaissement prévu par les dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Pour les emplacements réservés situés au sein du périmètre du site classé du Vieux Nans et de ses abords, il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article L341-10 du Code de l'Environnement, « *les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale* » et que les procédures de demande d'autorisation de travaux sont régies par les articles R341-10 à R341-13 du Code de l'Environnement.

Pour les autres emplacements réservés prévoyant des élargissements de voies et de chemins, leur mise en œuvre devra veiller à éviter toute destruction ou altération des caractéristiques paysagères de ces voies et chemins qui participent activement à la structuration paysagère communale (murs, fossés et canaux, ponts et ponteaux, restanques, etc...). En particulier, les déblais et remblais seront limités aux impératifs techniques et feront l'objet d'un traitement paysager spécifique.

ARTICLE 21 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SERVITUDES DE COUR COMMUNE

Le règlement du PLU s'oppose à la constitution des servitudes dites de cour commune (article L.471-1 du Code de l'Urbanisme) et à la délivrance d'autorisations d'urbanisme prévues sur ces servitudes.

ARTICLE 22 – INTEGRATION DES DISPOSITIONS DE LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL DE LA SAINTE BAUME

La Charte prévoit de protéger les espaces à vocations agricoles et les espaces naturels à enjeux patrimoniaux et paysagers identifiés au Plan de Parc :

- de tout projet de grand éolien et centrale photovoltaïque au sol au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, cônes de vue, sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles (ENS) départementaux, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, coupures agronaturelles ;
- de toute création de carrières au sein des paysages remarquables et paysages agricoles sensibles, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraine ;
- de tout projet de décharges au sein des paysages remarquables et paysages agricoles sensibles, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines. En dehors de ces espaces, les nouveaux projets devront respecter les objectifs de préservation des cônes de vue, des points d'appel paysagers et des coupures agro-naturelles.

ARTICLE 23 – LEXIQUE

Accès :

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

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

Alignement :

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

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

Annexe :

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

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

Arbres de haute futaie (ou de haute tige) :

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

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

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

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

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

Bâtiment :

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

CINASPIC :

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

- Les locaux affectés aux services municipaux, communautaires, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil et au renseignement du public,
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation, ...),

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

Commerce :

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

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

Construction :

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

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

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

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

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

Constructions à usage d'artisanat :

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

Constructions à usage de commerces :

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

Contigu :

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

Emprise au sol :

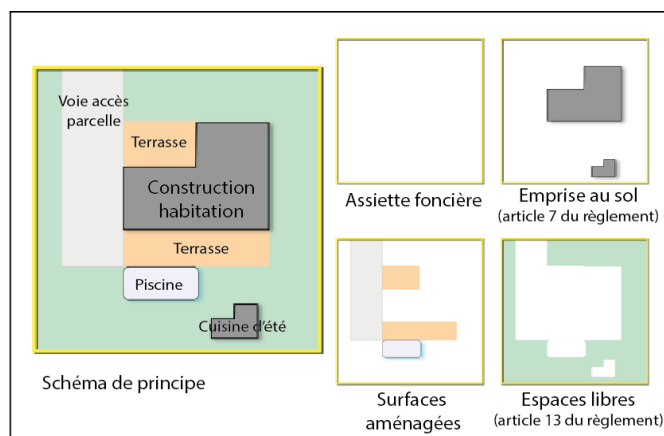
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (définition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

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

Emprises publiques :

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

- **Espaces libres** : Les espaces libres s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine, etc...). Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par la déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'emprise au sol des constructions et de l'emprise au sol de ces divers aménagements, selon le schéma de principe présenté ci-après :



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

Extension :

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

Façade :

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

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

Gabarit :

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

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

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

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

Intérêt général :

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

Limite d'emprise publique et de voie :

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

Retrait :

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

Une marge de recul correspond à un retrait.

Service public :

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

Surface de plancher :

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

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

Terrain ou unité foncière :

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond au centre historique de la commune, où s'exprime la diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements, etc...).

Cette zone de centralité est destinée à recevoir des constructions à destination d'habitat, de commerces, de bureaux, de services, d'équipements et d'activités de proximité sans nuisances pour le voisinage.

Il convient de préserver l'ordonnancement et le caractère architectural de cette zone, à l'intérieur de laquelle les constructions sont essentiellement implantées en ordre continu.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

1) Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes ou à la limite d'emplacement réservé pour voie à élargir ou à créer.

Cette règle s'applique au corps principal des constructions. Seuls les débords et les saillies de toitures (corniches, génoises,...) sont autorisés, à condition de ne pas excéder une longueur de 0,90 mètre par rapport à l'aplomb de la façade.

2) Toutefois, des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées pour les extensions, les reconstructions et les surélévations sur des emprises existantes situées en retrait d'alignement. Dans le cas d'extension, celle-ci doit être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante parallèle à la voie. Dans le cas de reconstruction, celle-ci doit être implantée sur l'emprise initiale

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

1) A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur, à compter de l'alignement des voies existantes ou à la limite de l'emplacement réservé pour voie à élargir ou à créer, les bâtiments doivent être implantés en ordre continu d'une limite séparative à l'autre. Une implantation différente peut être autorisée sous réserve d'un bon ordonnancement architectural et urbain.

2) Au-delà de cette bande des 20 mètres, la construction en limite séparative est possible sous réserve de ne pas excéder 4,20 mètres de hauteur maximale (mesurée au faîtage ou au sommet de l'acrotère). Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, les façades doivent être écartées en tout point d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

3) Toutefois, une implantation différente de celles définies aux paragraphes 1°) et 2°) peut être autorisée pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4) L'implantation des bassins d'agrément, d'arrosage et des piscines est autorisée à 2 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

- b) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
c) Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections, dont chacune ne peut dépasser 20 m de longueur. La hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.

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

a) La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la hauteur des immeubles limitrophes (à plus ou moins un niveau près) sans pouvoir dépasser 9 mètres.

Toutefois :

- Au-dessus de la hauteur maximale, seules peuvent être édifiées les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage.
- Dans tous les cas, la hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant, notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.
- Les restaurations, extensions ou reconstructions des constructions existantes (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncée ci-dessus, peuvent ne pas être soumises à ces règles. Dans ce cas, la hauteur du faîtage initial ne peut être dépassée.
- Ces règles ne sont pas applicables aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales :

S'appliquent les dispositions énoncées à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement.

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

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

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

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

Dispositions particulières :

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Les constructions en bois sont autorisées.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures (sur les pans opposés à la voie) et être aussi peu visibles que possible à partir des espaces publics, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les capteurs solaires sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux. Leur implantation en façade sur rue est autorisée sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux. L'évacuation de l'eau des appareils de climatisation doit rejoindre une gouttière.

2) Toitures

a) pentes :

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes avoisinant 30%. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées, à condition qu'elles ne représentent pas plus de 25% de la surface totale de la toiture. En outre, leurs revêtements de sol doivent être soit végétalisés, soit réalisés en carrelage dans des teintes identiques à la toiture. Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

b) Couvertures :

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes vieilles. Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

c) Débords avals de la couverture :

Les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

d) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

3) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir. La nature des clôtures est réglementée en fonction de leur positionnement :

- Sur voie publique et voie de desserte privée, les dispositifs grillagés et les murs bahuts sont autorisés ;
- En limite séparative, seules les clôtures grillagées sont autorisées ;
- En limite avec un parc de stationnement, les murs pleins sont autorisés, à la condition d'être limités à une hauteur de 1,80 mètres.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

c) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

d) Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur et doivent être constituées comme suit :

- Par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmonté d'une grille en serrurerie éventuellement doublée par une haie vive (matériaux opaques interdits).

- Par des dispositifs grillagés éventuellement doublés d'une haie vive, à planter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

e) Les brise-vues sont interdits.

f) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,10 mètres de hauteur maximale.

ARTICLE UA 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Des éléments de patrimoine et de paysage sont identifiés en application des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés aux documents graphiques du PLU.

Pour ces éléments, s'appliquent les dispositions énoncées à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

1. Espaces boisés classés

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

2. Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

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

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

3. Préservation du patrimoine paysager

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

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

Dispositions générales :

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

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

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

Stationnement des véhicules motorisés :

Calcul des normes :

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

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat: 1 place par logement,
 - Pour les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher. Cette règle s'applique aux nouvelles constructions à usage d'habitation mais ne s'applique pas dans le cas de changement de destination de constructions existantes.

- Pour les commerces et activités de service :
 - Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par unité d'hébergement

Exceptions :

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

Surface des stationnements des vélos :

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- Pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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

Voirie :

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

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

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

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

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

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets et aux aménagements dans le cadre d'une modification de l'existant ou d'un dysfonctionnement constaté.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales sans porter préjudice aux terrains voisins.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

1/ Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau

Il s'agit généralement de projet dont la superficie est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISEN 83 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire.

2/ Tout autre projet soumis à permis de construire et non soumis à la Loi sur l'Eau

Les dispositifs de rétention sont justifiés par une note technique, transmise à la commune, qui montre la non aggravation par rapport à la situation actuelle. Le volume de stockage minimum est de 5 m³ et sera réalisé par un ouvrage de type ' noue ' à ciel ouvert.

3/ Au-delà d'une surface de **500 m²**, toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution comprenant un système d'isolement (vanne) pour le risque de pollution accidentelle.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...).
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Autres réseaux :

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

Collecte des ordures ménagères :

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB correspond aux terrains communaux de la Ferrage, au contact immédiat du centre villageois. C'est une zone spécifiquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions énoncées à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

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

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

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

Non réglementé.

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

1. Espaces boisés classés

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

2. Espaces libres

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

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

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

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

Non réglementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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

Voirie :

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

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

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

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets et aux aménagements dans le cadre d'une modification de l'existant ou d'un dysfonctionnement constaté.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales sans porter préjudice aux terrains voisins.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

1/ Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau

Il s'agit généralement de projet dont la superficie est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISEN 83 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire.

2/ Tout autre projet soumis à permis de construire et non soumis à la Loi sur l'Eau

Les dispositifs de rétention sont justifiés par une note technique, transmise à la commune, qui montre la non aggravation par rapport à la situation actuelle. Le volume de stockage minimum est de 5 m³ et sera réalisé par un ouvrage de type ' noue ' à ciel ouvert.

3/ Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution comprenant un système d'isolement (vanne) pour le risque de pollution accidentelle.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...).
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Autres réseaux :

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

Collecte des ordures ménagères :

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

La zone UC correspond à des secteurs d'enjeux fonciers stratégiques, à proximité immédiate du centre villageois et des principaux équipements communaux. Elle est destinée à la mise en œuvre de programmes d'habitat, dans une logique de mixité sociale.

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

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,

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

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

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

ARTICLE UC 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme des emplacements réservés sont identifiés au PLU et sont destinés à la réalisation de programmes de logements avec au moins 50% de la surface de plancher affectés au logement locatif social. Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame d'emplacement réservé et un numéro.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Sauf en cas de marge de recul ou d'alignement porté au plan, toute construction à usage d'habitation doit respecter un recul de 10 m de l'axe de la RD 80 et de 5 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer.

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

1. Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.
2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 40%.

En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 50% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE UC 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- a) Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- b) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres pour les constructions à destination d'habitation

Dispositions particulières :

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques

techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et du respect des autres règles du PLU.

ARTICLE UC 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales :

S'appliquent les dispositions énoncées à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement.

Dispositions particulières :

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Les constructions en bois sont autorisées. Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci. Les capteurs solaires sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction. Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visibles possible depuis les espaces publics et voies publiques. Seules sont autorisées les implantations en toiture. L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux. Leur implantation en façade sur rue est autorisée sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux. L'évacuation de l'eau des appareils de climatisation doit rejoindre une gouttière.

2) Toitures

a) pentes

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes avoisinant 30%. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées :

- pour les constructions répondant à des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable : sur l'ensemble de la toiture.

- pour les autres constructions : à condition qu'elles ne représentent pas plus de 40% de la surface totale de la toiture. En outre, leurs revêtements de sol doivent être soit végétalisés, soit réalisés en carrelage dans des teintes identiques à la toiture.

b) Couvertures

Dans le cas de toiture en pentes, et à l'exception des vérandas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes. Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

c) Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

d) Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

3) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir. La nature des clôtures est réglementée en fonction de leur positionnement :

- Sur voie publique, voie de desserte privée et parc de stationnement, les dispositifs grillagés et les murs bahuts pleins sont autorisés ;

- En limite séparative, seules les clôtures grillagées sont autorisées ;

- En limite avec un parc de stationnement, les murs pleins sont autorisés, à la condition d'être limités à une hauteur de 1,80 mètres.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux , etc...).

c) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

d) Les clôtures ne peuvent excéder 1,8 mètres de hauteur et doivent être constituées comme suit :

- Par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmonté de dispositifs à claire voie éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).

- Par des dispositifs grillagés éventuellement doublés d'une haie vive, à planter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

e) Les brise-vues sont interdits.

f) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,10 mètres de hauteur maximale. Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de cinq mètres au moins de l'alignement des voies départementales et de trois mètres au moins de l'alignement des autres voies, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de la voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire.

ARTICLE UC 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé

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

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

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

Non réglementé.

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

1. Espaces boisés classés

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

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction. Ils doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

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

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

4. Préservation du patrimoine paysager

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

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

Dispositions générales :

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

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

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

Stationnement des véhicules motorisés :

Calcul des normes :

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

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

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

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

Exceptions :

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

Surface des stationnements des vélos :

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

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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

Voirie :

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

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

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

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

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

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets et aux aménagements dans le cadre d'une modification de l'existant ou d'un dysfonctionnement constaté.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales sans porter préjudice aux terrains voisins.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

1/ Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau

Il s'agit généralement de projet dont la superficie est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISEN 83 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire.

2/ Tout autre projet soumis à permis de construire et non soumis à la Loi sur l'Eau

Les dispositifs de rétention sont justifiés par une note technique, transmise à la commune, qui montre la non aggravation par rapport à la situation actuelle. Le volume de stockage minimum est de 5 m³ et sera réalisé par un ouvrage de type ' noue ' à ciel ouvert.

3/ Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution comprenant un système d'isolement (vanne) pour le risque de pollution accidentelle.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...).
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Autres réseaux :

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

Collecte des ordures ménagères :

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP1

Caractère de la zone :

La zone UP1 correspond à la première périphérie du centre villageois et s'en distingue par une forme urbaine plus discontinue, à vocation pavillonnaire prédominante. Elle est à vocation principale d'habitat mais mêle également d'autres fonctions urbaines (commerces, services, équipements, etc...)

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

ARTICLE UP1 - 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UP1 - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

ARTICLE UP1 - 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Servitude de mixité sociale.

En application des dispositions de l'article L.151-15 pour toute réalisation d'un programme de logements d'au moins 650 m² de surface de plancher et/ou 10 logements, 25% au moins de la surface

de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure). Cette disposition s'applique à l'ensemble de la zone UP1.

2. Emplacements réservés pour mixité sociale.

Les terrains identifiés en application des dispositions de l'article L.151-41 4° sont réservés à des programmes d'habitat comportant au moins 50% de logements locatifs sociaux.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UP1 - 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Sauf marge de recul portée au plan, toute construction (balcon non compris) doit respecter un recul de 7 mètres par rapport à l'axe des voies existantes, projetées, ou à la limite d'emplacement réservé pour voie à élargir ou à créer. Le long des voies piétonnes, et uniquement pour les constructions annexes, aucune obligation de recul n'est imposée.

2) Toutefois, des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les extensions, les reconstructions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas la marge de recul visée ci-dessus. Dans le cas de reconstruction, celle-ci doit être implantée sur l'emprise initiale.
- Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions annexes et les piscines.

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

ARTICLE UP1 - 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à 5 mètres. La construction en limite séparative n'est pas autorisée.

2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les extensions, les reconstructions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas la marge de recul visée ci-dessus. Dans le cas de reconstruction, celle-ci doit être implantée sur l'emprise initiale.

3) L'implantation des annexes, des bassins d'agrément, d'arrosage et des piscines est autorisée à 2 mètres des limites séparatives.

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

ARTICLE UP1 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP1 - 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

2 - Une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini au paragraphe 1. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.

3 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les constructions à usage d'équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

4 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

5 - En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 50%, sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

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

7 - En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 30%.

ARTICLE UP1 - 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- a) Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- b) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

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

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 mètres. Toutefois :

- Au-dessus de la hauteur maximale, peuvent être édifiées les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage.
- Les restaurations, extensions ou reconstructions des constructions existantes (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncée ci-dessus peuvent ne pas être soumises à ces règles. Dans ce cas, la hauteur du faîtage initial ne peut être dépassée.

- Ces règles ne sont pas applicables aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP1 - 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales :

S'appliquent les dispositions énoncées à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement.

Dispositions particulières :

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Les constructions en bois sont autorisées.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les capteurs solaires sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visibles possible depuis les espaces publics et voies publiques. Seules sont autorisées les implantations en toiture.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux. Leur implantation en façade sur rue est autorisée sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux. L'évacuation de l'eau des appareils de climatisation doit rejoindre une gouttière.

2) Toitures

a) pentes

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes avoisinant 30%. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées :

- Pour les constructions répondant à des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable : sur l'ensemble de la toiture.

- Pour les autres constructions : à condition qu'elles ne représentent pas plus de 40% de la surface totale de la toiture. En outre, leurs revêtements de sol doivent être soit végétalisés, soit réalisés en carrelage dans des teintes identiques à la toiture.

b) Couvertures

Dans le cas de toiture en pentes, et à l'exception des vérandas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes. Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

c) Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

d) Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

3) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

La nature des clôtures est réglementée en fonction de leur positionnement :

- Sur voie publique, voie de desserte privée et aire de stationnement, les dispositifs grillagés et les murs bahuts pleins sont autorisés ;

- En limite séparative, seules les clôtures grillagées sont autorisées ;

- En limite avec un parc de stationnement, les murs pleins sont autorisés, à la condition d'être limités à une hauteur de 1,80 mètres.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux , etc...).

c) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

d) Les clôtures ne peuvent excéder 1,8 mètres de hauteur et doivent être constituées comme suit :

- Par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmonté de dispositifs à claire voie éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).

- Par des dispositifs grillagés éventuellement doublés d'une haie vive, à planter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

e) Les brise-vues sont interdits.

f) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,10 mètres de hauteur maximale. Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de cinq mètres au moins de l'alignement des voies départementales et de trois mètres au moins de l'alignement des autres voies, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de la voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire.

ARTICLE UP1 - 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Des éléments de patrimoine et de paysage sont identifiés en application des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés aux documents graphiques du PLU.
Pour ces éléments, s'appliquent les dispositions énoncées à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UP1 - 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE UP1 - 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UP1 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

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

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction. Ils doivent couvrir au moins 60% de la superficie du terrain.

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

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

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

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

5. Préservation du patrimoine paysager

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

ARTICLE UP1 - 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

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

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

Stationnement des véhicules motorisés :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- Par logement : 1 place par tranche de 70m² de surface de plancher, avec au minimum deux places de stationnement par logement

- Par logement locatif financé avec des prêts aidés par l'état : 1 place.

En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place visiteur par tranche de 5 logements.

b) Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher

c) Pour les constructions à usage de bureaux, services, d'artisanat : 1,2 place par tranche de 40 m² de surface de plancher

d) Pour les constructions à usage hôtelier ou résidences de tourisme : 1,2 place par chambre ou logement.

e) Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

f) Pour les constructions à usage de foyers de personnes âgées : 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher

h) Pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier : 1 place par chambre ou logement.

i) Pour les constructions ou équipements non prévus ci-avant, la règle applicable est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilable et sera déterminée en fonction de leur capacité d'accueil et de leurs spécificités de fonctionnement.

Exceptions :

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

Surface des stationnements des vélos :

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

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UP1 - 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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.

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

Voirie :

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

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

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

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

ARTICLE UP1 - 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

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

Eaux usées :

L'installation devra être conforme au règlement d'assainissement collectif de la commune. Le réseau privé, à l'intérieur de la propriété, sera obligatoirement du type séparatif et sera adapté à la profondeur des exutoires.

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle, ou toute extension de construction existante.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets et aux aménagements dans le cadre d'une modification de l'existant ou d'un dysfonctionnement constaté.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales sans porter préjudice aux terrains voisins.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

1/ Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau

Il s'agit généralement de projet dont la superficie est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISEN 83 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire.

2/ Tout autre projet soumis à permis de construire et non soumis à la Loi sur l'Eau

Les dispositifs de rétention sont justifiés par une note technique, transmise à la commune, qui montre la non aggravation par rapport à la situation actuelle. Le volume de stockage minimum est de 5 m³ et sera réalisé par un ouvrage de type ' noue ' à ciel ouvert.

3/ Au-delà d'une surface de **500 m²**, toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution comprenant un système d'isolement (vanne) pour le risque de pollution accidentelle.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...).
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Autres réseaux :

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

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte

des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

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

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

ARTICLE UP1 - 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP2

Caractère de la zone :

La zone UP2 correspond à des espaces d'habitat pavillonnaire, édifié la plupart du temps en ordre discontinu et de densité moyenne ou faible. Elle se compose pour l'essentiel de constructions à usage d'habitation et de leurs annexes, dans un contexte résidentiel marqué par la prégnance de la végétation arborée et des jardins d'agrément.

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

ARTICLE UP2 - 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UP2 - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

ARTICLE UP2 - 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UP2 - 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Toute construction (balcon non compris) doit respecter un recul de 7 mètres par rapport à l'axe des voies existantes, projetées, ou à la limite d'emplacement réservé pour voie à élargir ou à créer. Ce recul est porté à 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

2) Toutefois, des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les extensions, les reconstructions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas la marge de recul visée ci-dessus. Dans le cas de reconstruction, celle-ci doit être implantée sur l'emprise initiale.

- Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les constructions annexes et les piscines.

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

ARTICLE UP2 - 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 6,50 mètres. La construction en limite séparative n'est pas autorisée.

2) Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les extensions, les reconstructions et les surélévations sur des emprises existantes, ne respectant pas la marge de recul visée ci-dessus. Dans le cas de reconstruction, celle-ci doit être implantée sur l'emprise initiale.

3) L'implantation des annexes, des bassins d'agrément, d'arrosage et des piscines est autorisée à 2 mètres des limites séparatives.

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

ARTICLE UP2 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP2 - 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie du terrain. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

- Une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini au paragraphe ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.

- En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 30%.

- Une emprise au sol différente est autorisée pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, foyer-logements pour personnes âgées, structures de retraite ou paramédicale, pour les équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

- Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE UP2 - 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

La hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder un niveau, sans pouvoir dépasser 5 mètres de hauteur absolue. La construction sur deux niveaux, sans pouvoir excéder 7 mètres, n'est autorisée que sur 40% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation.

Les restaurations, extensions ou reconstructions des constructions existantes (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncée ci-avant, peuvent ne pas être soumises à ces règles. Dans ce cas, la hauteur du faîtage initial ne peut être dépassée.

Dispositions particulières :

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

ARTICLE UP2 - 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales :

S'appliquent les dispositions énoncées à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement.

Dispositions particulières :

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Les constructions en bois sont autorisées.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les capteurs solaires sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visibles possible depuis les espaces publics et voies publiques. Seules sont autorisées les implantations en toiture.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux. Leur implantation en façade sur rue est autorisée sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux. L'évacuation de l'eau des appareils de climatisation doit rejoindre une gouttière.

2) Toitures

a) pentes

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes avoisinant 30%. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées :

- Pour les constructions répondant à des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable : sur l'ensemble de la toiture.

- Pour les autres constructions : à condition qu'elles ne représentent pas plus de 40% de la surface totale de la toiture. En outre, leurs revêtements de sol doivent être soit végétalisés, soit réalisés en carrelage dans des teintes identiques à la toiture.

b) Couvertures

Dans le cas de toiture en pentes, et à l'exception des vérandas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes. Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes toitures avoisinantes.

c) Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

d) Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

3) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

La nature des clôtures est réglementée en fonction de leur positionnement :

- Sur voie publique, voie de desserte privée et aire de stationnement, les dispositifs grillagés et les murs bahuts sont autorisés ;

- En limite séparative, seules les clôtures grillagées sont autorisées ;

- En limite avec un parc de stationnement, les murs pleins sont autorisés, à la condition d'être limités à une hauteur de 1,80 mètres.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

c) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

d) Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur et doivent être constituées comme suit :

- Par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmonté de dispositifs à claire voie éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).

- Par des dispositifs grillagés éventuellement doublés d'une haie vive, à planter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

e) Les brise-vues sont interdits.

f) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,10 mètres de hauteur maximale. Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de cinq mètres au moins de l'alignement des voies départementales et de trois mètres au moins de l'alignement des autres voies, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de la voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire.

ARTICLE UP2 - 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Des éléments de patrimoine et de paysage sont identifiés en application des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés aux documents graphiques du PLU.

Pour ces éléments, s'appliquent les dispositions énoncées à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UP2 - 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE UP2 - 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UP2 - 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

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

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction. Ils doivent couvrir au moins 75% de la superficie du terrain pour toute nouvelle construction.

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

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

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

4. Préservation du patrimoine paysager

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

ARTICLE UP2 - 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

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

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

Stationnement des véhicules motorisés :

Calcul des normes :

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

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

Exceptions :

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

Surface des stationnements des vélos :

Non réglementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UP2 - 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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.

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

Voirie :

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

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

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

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

ARTICLE UP2 - 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

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

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

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

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

Eaux pluviales :

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets et aux aménagements dans le cadre d'une modification de l'existant ou d'un dysfonctionnement constaté.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales sans porter préjudice aux terrains voisins.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

1/ Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau

Il s'agit généralement de projet dont la superficie est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISEN 83 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire.

2/ Tout autre projet soumis à permis de construire et non soumis à la Loi sur l'Eau

Les dispositifs de rétention sont justifiés par une note technique, transmise à la commune, qui montre la non aggravation par rapport à la situation actuelle. Le volume de stockage minimum est de 5 m³ et sera réalisé par un ouvrage de type ' noue ' à ciel ouvert.

3/ Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution comprenant un système d'isolement (vanne) pour le risque de pollution accidentelle.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...).
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Autres réseaux :

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Collecte des ordures ménagères :

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

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

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

ARTICLE UP2 - 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP3

Caractère de la zone :

La zone UP3 correspond à des espaces d'habitat pavillonnaire de faible densité et insuffisamment desservis par les équipements publics. Afin de maîtriser l'évolution de ces secteurs, toute nouvelle construction à destination d'habitation est interdite, seules étant autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

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

ARTICLE UP3 - 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation
- Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières,
- Les constructions liées au commerce et aux activités de services à l'exception des cas prévus à l'article UP3 - 2
- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des cas prévus à l'article UP3 - 2
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UP3 - 2,
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UP3 -2,

ARTICLE UP3 - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP3 -1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, dans une limite de 250 m² de surface de plancher, et leurs annexes, dans une limite de 60m². Pour les constructions à usage d'habitation dépassant le plafond de 250 m², sont autorisées les extensions dans une limite de 30% de l'emprise au sol préexistante.
- Les constructions liées aux activités de services et aux bureaux, à condition d'être édifiées en complément et dans le volume d'une construction à usage d'habitation, dans les limites définies ci-dessus.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'un part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune

incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens,

ARTICLE UP3 - 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UP3 - 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute extension de construction à usage d'habitation ou clôture doit respecter un recul de 7 m de l'axe des voies existantes ou à créer. Ce recul est porté à 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

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

ARTICLE UP3 - 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 6,5 mètres minimum des limites séparatives.

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

L'implantation des annexes, des bassins d'agrément, d'arrosage et des piscines est autorisée à 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UP3 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP3 - 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UP3 - 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- a) Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- b) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

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

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

ARTICLE UP3 - 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales :

S'appliquent les dispositions énoncées à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement.

Dispositions particulières :

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Les constructions en bois sont autorisées.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les capteurs solaires sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visibles possible depuis les espaces publics et voies publiques. Seules sont autorisées les implantations en toiture.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux. Leur implantation en façade sur rue est autorisée sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux. L'évacuation de l'eau des appareils de climatisation doit rejoindre une gouttière.

2) Toitures

a) pentes

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes avoisinant 30%. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées :

- Pour les constructions répondant à des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable : sur l'ensemble de la toiture.

- Pour les autres constructions : à condition qu'elles ne représentent pas plus de 40% de la surface totale de la toiture. En outre, leurs revêtements de sol doivent être soit végétalisés, soit réalisés en carrelage dans des teintes identiques à la toiture.

b) Couvertures

Dans le cas de toiture en pentes, et à l'exception des vérandas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes. Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes toitures avoisinantes.

c) Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

d) Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

3) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

La nature des clôtures est réglementée en fonction de leur positionnement :

- Sur voie publique, voie de desserte privée ou aire de stationnement, les dispositifs grillagés et les murs bahuts sont autorisés ;
- En limite séparative, seules les clôtures grillagées sont autorisées ;
- En limite avec un parc de stationnement, les murs pleins sont autorisés, à la condition d'être limités à une hauteur de 1,80 mètres.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

c) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

d) Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur et doivent être constituées comme suit :

- Par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmonté de dispositifs à claire voie éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).
- Par des dispositifs grillagés éventuellement doublés d'une haie vive, à planter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

e) Les brise-vues sont interdits.

f) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,10 mètres de hauteur maximale. Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de cinq mètres au moins de l'alignement des voies départementales et de trois mètres au moins de l'alignement des autres voies, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de la voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire.

ARTICLE UP3 - 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE UP3 - 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE UP3 - 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UP3 - 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. Espaces boisés classés

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

2. Espaces libres

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

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

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

4. Préservation du patrimoine paysager

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

ARTICLE UP3 - 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UP3 - 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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.

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

Voirie :

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

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

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

ARTICLE UP3 - 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

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

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

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

Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout

captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparative.

Eaux pluviales :

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets et aux aménagements dans le cadre d'une modification de l'existant ou d'un dysfonctionnement constaté. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales sans porter préjudice aux terrains voisins.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

1/ Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau

Il s'agit généralement de projet dont la superficie est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISEN 83 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire.

2/ Tout autre projet soumis à permis de construire et non soumis à la Loi sur l'Eau

Les dispositifs de rétention sont justifiés par une note technique, transmise à la commune, qui montre la non aggravation par rapport à la situation actuelle. Le volume de stockage minimum est de 5 m³ et sera réalisé par un ouvrage de type ' noue ' à ciel ouvert.

3/ Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution comprenant un système d'isolement (vanne) pour le risque de pollution accidentelle.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...).
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Autres réseaux :

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

Collecte des ordures ménagères :

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

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

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

ARTICLE UP3 - 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone spécifiquement destinée à recevoir des constructions à vocation d'équipements liés au camping, caravanning, habitations légères de loisirs et des activités sportives liées au cheval.

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

ARTICLE UT 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- 1) Les Parcs Résidentiels de Loisirs, les habitations légères de loisirs et les constructions liées à leur exploitation et à leur fonctionnement.
- 2) Les constructions, aménagements et installations liées à la pratique du cheval.
- 3) Les travaux confortatifs et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés, à condition :
 - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU et dans la limite de la surface de plancher maximale autorisée sur le secteur.
 - Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas, par construction, 150 m² de surface de plancher et que les annexes n'excèdent pas 60 m²
- 4) Les constructions, installations ou ouvrages techniques sont autorisés, à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- 5) Les logements de fonction et leurs annexes sont autorisés, à condition :
 - Qu'ils soient nécessaires aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
 - Que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas, par construction, 150 m² de surface de plancher et que les annexes n'excèdent pas 60 m²
- 6) Les aménagements sportifs et les piscines sont autorisés, à condition d'être nécessaires aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

7) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées, à condition :

- qu'elles n'entraînent pas la création d'un périmètre de protection,
- que leur fonction soit compatible avec le caractère de la zone,
- que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

8) Les aménagements légers (cheminements piétonniers, cyclables, sentes équestres, abris pour animaux ou confinement des personnes, balisage de sentiers....) à condition que leur localisation et leur aspect ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ARTICLE UT 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

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

Toute construction ou tout hébergement, mobile ou non, doit être implanté par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 4 m (distance mesurée depuis tout point de façade ou du pignon.).

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UT 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de chaque habitation légère de loisirs est limitée à 60 m², annexes et terrasses comprises.

ARTICLE UT 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En outre, la hauteur de toute habitation légère de loisir ne peut excéder 4 m et ne peut s'implanter que sur un niveau de construction.

ARTICLE UT 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

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

MATERIAUX :

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

TOITURES :

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

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

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

Les couvertures en tôle sont interdites.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

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

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

TERRASSES ET AUVENTS :

Pour les hébergements de loisirs, les terrasses et auvents ne peuvent faire l'objet d'aucune fermeture

(hormis la façade de l'hébergement auquel ils sont accolés). Les terrasses peuvent être couvertes de dispositifs en toile à condition qu'ils soient rétractables. Aucune véranda ne peut être apposée à un hébergement de loisirs.

MURS DE CLOTURE :

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

La nature des clôtures est réglementée en fonction de leur positionnement :

- Sur voie publique, voie de desserte privée ou aire de stationnement, les dispositifs grillagés et les murs bahuts sont autorisés ;

- En limite séparative, seules les clôtures grillagées sont autorisées ;

- En limite avec un parc de stationnement, les murs pleins sont autorisés, à la condition d'être limités à une hauteur de 1,80 mètres.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux , etc...).

c) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

d) Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur et doivent être constituées comme suit :

- Par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmonté de dispositifs à claire voie éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).

- Par des dispositifs grillagés éventuellement doublés d'une haie vive, à planter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

e) Les brise-vues sont interdits.

f) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,10 mètres de hauteur maximale. Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de cinq mètres au moins de l'alignement des voies départementales et de trois mètres au moins de l'alignement des autres voies, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de la voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire.

ARTICLE UT 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

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

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

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

Non réglementé.

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

1. Espaces boisés classés

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

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction. Les projets devront respecter les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

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

4. Préservation du patrimoine paysager

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

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

Dispositions générales :

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

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

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

Stationnement des véhicules motorisés :

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

Surface des stationnements des vélos :

Non réglementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UT 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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.

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

Voirie :

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

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

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

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

Eau potable :

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

Eaux usées :

L'installation devra être conforme au règlement d'assainissement collectif de la commune. Le réseau privé, à l'intérieur de la propriété, sera obligatoirement du type séparatif et sera adapté à la profondeur des exutoires.

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute extension de construction existante.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets et aux aménagements dans le cadre d'une modification de l'existant ou d'un dysfonctionnement constaté. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales sans porter préjudice aux terrains voisins.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

1/ Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau

Il s'agit généralement de projet dont la superficie est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISEN 83 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire.

2/ Tout autre projet soumis à permis de construire et non soumis à la Loi sur l'Eau

Les dispositifs de rétention sont justifiés par une note technique, transmise à la commune, qui montre la non aggravation par rapport à la situation actuelle. Le volume de stockage minimum est de 5 m³ et sera réalisé par un ouvrage de type ' noue ' à ciel ouvert.

3/ Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution comprenant un système d'isolement (vanne) pour le risque de pollution accidentelle.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...).
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Autres réseaux :

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

Collecte des ordures ménagères :

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone :

La zone UZ correspond aux espaces urbanisés de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Mouchouane.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions à vocation d'habitat et à des activités qui en sont le complément. Ces activités sont exclusivement définies pour chaque secteur et sous-secteur que comprend cette zone.

Cette zone est divisée en quatre secteurs UZ1, UZ2, UZ3 et UZ4.

Le secteur UZ1 est destiné à recevoir de l'habitat individuel isolé, où les constructions sont édifiées en ordre discontinu et où le nombre de logements est limité à 122 unités.

Le secteur UZ2 est destiné à recevoir de l'habitat collectif ou individuel groupé. Dans ce secteur, et principalement en rez de chaussée des immeubles, pourront être autorisées des activités artisanales et commerciales sans nuisances liées à l'habitation.

Le secteur UZ3 est destiné à recevoir des constructions à vocation d'activités sportives, de loisirs, à des établissements hôteliers ou commerciaux d'hébergement classés, aux résidences de tourisme et aux logements liés à ces activités, ainsi que leurs annexes, locaux nécessaires à l'administration, la restauration, les commerces, les réunions et les locaux techniques.

Le secteur UZ4 correspond au club-house du golf de la Sainte Baume.

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

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Dans le secteur UZ1

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionné à l'article UZ-2 est interdit.

2) Dans le secteur UZ2

2.1) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

2.2) Les modes d'occupation du sol visés aux articles R.421-19 c), g), h), j) et R.421-23 c) et e) du code de l'urbanisme.

2.3) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

3) Dans les secteur UZ3 et UZ4

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionné à l'article UZ-2 est interdit.

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

Sont autorisées sous conditions :

1) Dans le secteur UZ1

1.1) Les constructions de logements individuels et leurs annexes sont autorisés, à l'exclusion de tout autre utilisation.

1.2) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition d'être strictement nécessaires aux travaux de construction et de desserte en voirie et réseaux divers.

2) Dans le secteur UZ2

2.1) Peuvent être autorisés sous réserve de l'obtention des autorisations administratives en ce qui concerne, entre autres, les risques et les explosions : les chaufferies, les installations de combustions, les réservoirs de gaz ou d'hydrocarbures destinés au chauffage des locaux et les autres installations techniques nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur.

2.2) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition d'être strictement nécessaires aux travaux de construction et de desserte en voirie et réseaux divers.

3) Dans les secteurs UZ3 et UZ4

3.1) Sont autorisées, les constructions destinées aux activités sportives, de loisirs, à des établissements hôteliers ou commerciaux d'hébergement classés, aux résidences de tourisme et aux logements liés à ces activités, ainsi que leurs annexes, locaux nécessaires à l'administration, la restauration, les commerces, les réunions et les locaux techniques.

3.2) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition d'être strictement nécessaires aux travaux de construction, de desserte en voirie et réseaux divers et ceux nécessités par l'aménagement des équipements sportifs.

ARTICLE UZ 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Toute construction à usage d'habitation ou clôture doit respecter un recul de 4 m de l'axe des voies existantes ou à créer.

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

1) Dans les secteurs UZ1 et UZ2

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

La construction en limite séparative est autorisée, sous réserve de ne pas excéder 4,20 mètres de hauteur maximale (mesurée au faîtage ou au sommet de l'acrotère).

2) Dans les secteurs UZ3 et UZ4

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

1) Dans le secteur UZ1

Non réglementé.

2) Dans le secteur UZ2

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Une liaison architecturale entre deux constructions (arc, pergola, auvent) peut être considéré comme assurant la continuité, permettant ainsi l'implantation de deux constructions à une distance moindre.

3) Dans les secteurs UZ3 et UZ4

La distance minimale entre deux constructions ne doit pas être inférieure à la hauteur à l'égout de la plus élevée des deux sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Une liaison architecturale entre deux constructions (arc, pergola, auvent) peut être considéré comme assurant la continuité, permettant ainsi l'implantation de deux constructions à une distance moindre.

ARTICLE UZ 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le seul secteur UZ1 :

1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

2 - Une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini au paragraphe 1. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.

3 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les constructions à usage d'équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Dans les autres secteurs cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UZ 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de chaque façade est mesurée à l'égout des couvertures ou des terrasses par rapport au terrain naturel.

1) Dans le secteur UZ1

La hauteur des constructions ainsi mesurées ne peut excéder 7 mètres.

2) Dans le secteur UZ2

La hauteur des constructions ainsi mesurées ne peut excéder 9 mètres, soit deux niveaux sur rez de chaussée.

3) Dans les secteurs UZ3 et UZ4

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Toutefois, pour le cas de bâtiments recevant des activités sportives et d'animation (en particulier tennis couverts, restauration) cette hauteur maximale est portée à 15 mètres.

ARTICLE UZ 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et respecter une unité architecturale d'ensemble.

Dispositions relatives aux clôtures en secteur UZ1 :

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

La nature des clôtures est réglementée en fonction de leur positionnement :

- Sur voie publique, voie de desserte privée ou aire de stationnement, les dispositifs grillagés et les murs bahuts sont autorisés ;

- En limite séparative, seules les clôtures grillagées sont autorisées ;

- En limite avec un parc de stationnement, les murs pleins sont autorisés, à la condition d'être limités à une hauteur de 1,80 mètres.

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux , etc...).

c) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

d) Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur et doivent être constituées comme suit :

- Par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmonté de dispositifs à claire voie éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).

- Par des dispositifs grillagés éventuellement doublés d'une haie vive, à planter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

e) Les brise-vues sont interdits.

f) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,10 mètres de hauteur maximale. Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de cinq mètres au moins de l'alignement des voies départementales et de trois mètres au moins de l'alignement des autres voies, sauf

lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de la voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire.

Dispositions relatives aux climatiseurs (toutes zones UZ) :

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux. Leur implantation en façade sur rue est autorisée sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux. L'évacuation de l'eau des appareils de climatisation doit rejoindre une gouttière.

ARTICLE UZ 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

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

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

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

Non réglementé.

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

En dehors des emprises des voies et immeubles, les espaces verts existants seront maintenus. Les aires non utilisées seront aménagées en espaces verts. Un programme de plantations et un relevé des plantations existantes seront joints à la demande de permis de construire.

1) Dans les secteurs UZ1 et UZ2

Les espaces verts et les aires de jeux qui pourraient y être aménagés devront être inaccessibles aux véhicules automobiles.

2) Dans les secteurs UZ2, UZ3 et UZ4

Les aires de parking doivent être plantées.

3) Dans les secteurs UZ3 et UZ4

Toute destruction d'arbres devra entraîner la plantation immédiate de 2 arbres à haute tige.

4) Dans le secteur UZ1

Les espaces libres de toute construction doivent couvrir au moins 60% de la superficie de l'unité foncière.

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

1) Dans le secteur UZ1

Il est demandé d'aménager 2 places de stationnement par logement, dont 1 couverte.

2) Dans le secteur UZ2 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré selon les spécifications suivantes :

Pour les logements :

- 1 place par logement, sous forme de parking ou garage.
- 0,5 place de parking par logement à destination de parking banalisé.

Pour les établissements hôteliers ou para-hôteliers :

- 1 place par chambre, sous forme de parking ou garage.
- 1 place pour 15 m² de surface de plancher de restaurant.
- 1 place par unité de para-hôtelier ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m²
- 1,5 place par unité de para-hôtelier ayant une surface de plancher supérieure à 30 m², dont 0,5 banalisée.

3) Dans les secteurs UZ3 et UZ4

Il sera prévu :

- 1,5 place de stationnement pour 100 m² de construction.
- 1,5 place de stationnement par logement de fonction, dont 0,5 banalisé.
- 1,5 place de stationnement par lit de stagiaire.

En outre, il sera prévu 100 places pour les visiteurs.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UZ 15 – ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les terrains ne disposant pas d'un accès automobile sur la voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation du sol.

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.

Dans les secteurs UZ1 et UZ2 :

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les entrées des propriétés devront être implantées en retrait par rapport à l'alignement.

En outre, dans le secteur UZ1, tout accès de véhicule sera strictement interdit sur les voies piétonnes.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Dans le secteur UZ1

Les voies en impasse desservant plus de quatre logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés de faire aisément demi tour.

En outre, il sera prévu, au débouché de l'impasse, un local et un emplacement pour entreposer les poubelles.

Dans le secteur UZ2 :

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution normale des véhicules.

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

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée avec des caractéristiques suffisantes au réseau général de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée avec des caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, dans le sous-secteur UZ4, en l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Cet avis du SPANC est également requis pour les extensions de constructions existantes.

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

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

2.2) Eaux pluviales

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets et aux aménagements dans le cadre d'une modification de l'existant ou d'un dysfonctionnement constaté.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales sans porter préjudice aux terrains voisins.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

1/ Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau

Il s'agit généralement de projet dont la superficie est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISEN 83 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire.

2/ Tout autre projet soumis à permis de construire et non soumis à la Loi sur l'Eau

Les dispositifs de rétention sont justifiés par une note technique, transmise à la commune, qui montre la non aggravation par rapport à la situation actuelle. Le volume de stockage minimum est de 5 m³ et sera réalisé par un ouvrage de type ' noue ' à ciel ouvert.

3/ Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution comprenant un système d'isolement (vanne) pour le risque de pollution accidentelle.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...).
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

3) Réseaux divers

3.1) Electricité

La distribution d'électricité sera assurée par un réseau de câbles enterrés basse tension. Chaque lot se raccordera directement sur ce réseau.

3.2) Téléphone

Un réseau de gaines destiné à recevoir ultérieurement les câbles téléphoniques sera réalisé sous l'emprise de la voirie.

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

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

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

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

Elle comporte deux secteurs spécifiques :

- un secteur 1AUa correspondant au secteur dit de la Garnière, à vocation mixte d'habitat et d'équipements publics
- un secteur 1AUB correspondant au secteur dit de Cougourde, à vocation d'habitat

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des zones 1AU sont interdites :

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

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

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

En zones 1AUa et 1AUB sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisation du sol non interdites en 1AU 1 sont autorisées sous condition de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation des projets ou lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'un part, d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité,

en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens.

- Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés à une utilisation de chauffage ou aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

ARTICLE 1AU 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le secteur repéré au titre l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme et reporté au document graphique (secteur 1AUa), pour toute réalisation d'un programme de logements, au moins 25% de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

Dans le secteur 1AUb, un emplacement réservé est identifié au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme. Il est destiné à la réalisation d'un programme de logements avec au moins 100% de la surface de plancher affectés au logement locatif social.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain en secteur 1AUa et à 20% de la superficie du terrain en secteur 1AUb.

2 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les constructions à usage d'équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

3 - En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens des articles L.302-5 et L.302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 50%, sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

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

ARTICLE 1AU 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- a) Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- b) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

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

En secteurs 1AUa et 1AUb, la hauteur de toute construction devra respecter les principes définis au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

3 - En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens des articles L.302-5 et L.302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 50%, sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

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

ARTICLE 1AU 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales :

S'appliquent les dispositions énoncées à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement.

Dispositions particulières :

1) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs...). Les constructions en bois sont autorisées.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les capteurs solaires sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visibles possible depuis les espaces publics et voies publiques. Seules sont autorisées les implantations en toiture.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux. Leur implantation en façade sur rue est autorisée sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux. L'évacuation de l'eau des appareils de climatisation doit rejoindre une gouttière.

2) Toitures

a) pentes

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes avoisinant 30%. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées :

- Pour les constructions répondant à des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable : sur l'ensemble de la toiture.

- Pour les autres constructions : à condition qu'elles ne représentent pas plus de 40% de la surface totale de la toiture. En outre, leurs revêtements de sol doivent être soit végétalisés, soit réalisés en carrelage dans des teintes identiques à la toiture.

b) Couvertures

Dans le cas de toiture en pentes, et à l'exception des vérandas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes. Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes.

c) Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

d) Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

3) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir.

La nature des clôtures est réglementée en fonction de leur positionnement :

- Sur voie publique, voie de desserte privée et aire de stationnement, les dispositifs grillagés et les murs bahuts pleins sont autorisés ;
 - En limite séparative, seules les clôtures grillagées sont autorisées ;
 - En limite avec un parc de stationnement, les murs pleins sont autorisés, à la condition d'être limités à une hauteur de 1,80 mètres.
- a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- b) Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).
- c) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.
- d) Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur et doivent être constituées comme suit :
- Par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmonté de dispositifs à claire voie éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).
 - Par des dispositifs grillagés éventuellement doublés d'une haie vive, à planter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.
- e) Les brise-vues sont interdits.
- f) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,10 mètres de hauteur maximale. Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de cinq mètres au moins de l'alignement des voies départementales et de trois mètres au moins de l'alignement des autres voies, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de la voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire.

ARTICLE 1AU 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

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

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

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

Non réglementé.

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

1. Espaces boisés classés

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

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction. Ils doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain en secteur 1AUa et au moins 50% de la superficie du terrain en secteur 1AUb.

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

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

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

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

4. Préservation du patrimoine paysager

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

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

Dispositions générales :

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

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

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

Stationnement des véhicules motorisés :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur. Il doit être aménagé :

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

Exceptions :

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

Surface des stationnements des vélos :

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

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 5 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble : une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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.

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

Voirie :

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

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

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

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

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

Eau potable :

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

Eaux usées :

L'installation devra être conforme au règlement d'assainissement collectif de la commune. Le réseau privé, à l'intérieur de la propriété, sera obligatoirement du type séparatif et sera adapté à la profondeur des exutoires.

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle, ou toute extension de construction existante.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets réalisés sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Le dossier loi sur l'eau ou une note hydraulique (si le projet n'est pas soumis à la loi sur l'eau) sera transmis à la commune pour instruction.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales sans porter préjudice aux terrains voisins.

Le réseau pluvial à créer doit être de type séparatif.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

1/ Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau

Il s'agit généralement de projet dont la superficie est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISEN 83 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire.

2/ Cas des projets de superficie supérieure à 200 m² dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 50 % et non soumis à la Loi sur l'Eau :

Les dispositifs de rétention sont justifiés par une note technique, transmise à la commune, qui montre la non aggravation par rapport à la situation actuelle. Le volume de stockage minimum est de 5 m³. Les ouvrages à ciel ouvert seront privilégiés.

La commune se réserve la possibilité de demander une justification du dimensionnement des aménagements projetés pour le pluvial en fonction des contraintes spécifiques du projet et de la capacité du réseau pluvial en aval.

3/ Cas des projets de superficie inférieure à 200 m²

Il n'y a pas de demande spécifique de compensation à l'imperméabilisation.

4/ Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution comprenant un système d'isolement (vanne) pour le risque de pollution accidentelle.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...).
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Autres réseaux :

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

Collecte des ordures ménagères :

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone :

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

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs se fera dans le cadre de projets d'aménagement qui seront étudiés et définis au travers d'une procédure de modification du présent PLU. Cette procédure définira les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone, les dispositions réglementaires et les modalités opérationnelles de mise en œuvre, notamment les régimes de participations financières pour le financement des équipements publics.

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

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

ARTICLE 2AU 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs repérés au titre l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme et reportés au document graphique, pour toute réalisation d'un programme de logements, au moins 25% de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 2AU 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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.

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

Voirie :

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

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

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

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

ARTICLE 2AU 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets réalisés sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Le dossier loi sur l'eau ou une note hydraulique (si le projet n'est pas soumis à la loi sur l'eau) sera transmis à la commune pour instruction.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement

des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales sans porter préjudice aux terrains voisins. Le réseau pluvial à créer doit être de type séparatif.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

1/ Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau

Il s'agit généralement de projet dont la superficie est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISEN 83 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire.

2/ Cas des projets de superficie supérieure à 200 m² dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 50 % et non soumis à la Loi sur l'Eau :

Les dispositifs de rétention sont justifiés par une note technique, transmise à la commune, qui montre la non aggravation par rapport à la situation actuelle. Le volume de stockage minimum est de 5 m³. Les ouvrages à ciel ouvert seront privilégiés.

La commune se réserve la possibilité de demander une justification du dimensionnement des aménagements projetés pour le pluvial en fonction des contraintes spécifiques du projet et de la capacité du réseau pluvial en aval.

3/ Cas des projets de superficie inférieure à 200 m²

Il n'y a pas de demande spécifique de compensation à l'imperméabilisation.

4/ Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution comprenant un système d'isolement (vanne) pour le risque de pollution accidentelle.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...).
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Autres réseaux :

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

Collecte des ordures ménagères :

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

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

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

ARTICLE 2AU 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

Caractère de la zone :

La zone 3AU correspond à des secteurs insuffisamment équipés et réservés à une urbanisation future.

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

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

ARTICLE 3AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 3AU2 sont interdites.

ARTICLE 3AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

ARTICLE 3AU 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3AU 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 3AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 3AU 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3AU 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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.

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

Voirie :

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

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

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

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

ARTICLE 3AU 16 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets réalisés sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Le dossier loi sur l'eau ou une note hydraulique (si le projet n'est pas soumis à la loi sur l'eau) sera transmis à la commune pour instruction.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement

des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales sans porter préjudice aux terrains voisins. Le réseau pluvial à créer doit être de type séparatif.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

1/ Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau

Il s'agit généralement de projet dont la superficie est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISEN 83 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire.

2/ Cas des projets de superficie supérieure à 200 m² dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 50 % et non soumis à la Loi sur l'Eau :

Les dispositifs de rétention sont justifiés par une note technique, transmise à la commune, qui montre la non aggravation par rapport à la situation actuelle. Le volume de stockage minimum est de 5 m³. Les ouvrages à ciel ouvert seront privilégiés.

La commune se réserve la possibilité de demander une justification du dimensionnement des aménagements projetés pour le pluvial en fonction des contraintes spécifiques du projet et de la capacité du réseau pluvial en aval.

3/ Cas des projets de superficie inférieure à 200 m²

Il n'y a pas de demande spécifique de compensation à l'imperméabilisation.

4/ Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution comprenant un système d'isolement (vanne) pour le risque de pollution accidentelle.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...).
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Autres réseaux :

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

Collecte des ordures ménagères :

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

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

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

ARTICLE 3AU 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme :

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur Av correspondant à des terrains situés au sein du périmètre du site classé du Vieux Nans et de ses abords où la règle de hauteur est limitée.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les constructions, aménagements et occupations ou utilisations du sol non liés à une activité agricole, pastorale ou forestière, à l'exception, de ceux visés à l'article A 2.
2. Les installations de production d'énergie venant en substitution des espaces à vocation agricole

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

1 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, l'extension ou la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les bâtiments ou constructions qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m² (extensions et annexes comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier étendre ou réhabiliter cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. Pour toute nouvelle construction ou toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre la construction (ou l'extension) et la parcelle cultivée.
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos,...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

2 - A condition que ces activités s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole comme support :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le

prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.
- 3 -** Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, d'intérêt collectif ou de services collectifs sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- 4 -** L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :
- La surface de plancher préexistante soit égale ou supérieure à 50 m² et que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher, extension comprise
 - Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 70 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m
 - Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'intégration architecturale et paysagère du projet.
 - Pour toute extension de construction ou pour toute implantation d'annexe située au contact de parcelles agricoles, une haie devra être implantée entre l'extension/annexe et la parcelle agricole.
- 5 -** Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage du PLU est autorisé, après avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers :
- pour des constructions à destination de logement ou d'hébergement
 - sous condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

1) Sauf marge de recul portée au plan, toute construction (balcon non compris) doit respecter un recul de 4 mètres par rapport à l'axe des voies existantes, projetées, ou à la limite d'emplacement réservé pour voie à élargir ou à créer.

2) Toutefois, une implantation différente de celle définie au paragraphe ci-dessus est autorisée pour :

- les extensions, les reconstructions, les surélévations et les changements de destination sur des emprises existantes. Dans le cas d'extension, celle-ci doit être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante parallèle à la voie. Dans le cas de reconstruction, celle-ci doit être implantée sur l'emprise initiale.

- les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3) La marge de recul de toute nouvelle construction, y compris les serres, est de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 560, et de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales n°1, 80 et 280. Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée dans les cas d'extensions, de reconstructions, de surélévations ou de changement de destination de constructions existantes ne respectant pas cette marge de recul. Dans le cas d'extension ou de surélévation, celle-ci doit être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante parallèle à la voie. Dans le cas de reconstruction, celle-ci doit être implantée sur l'emprise initiale.

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

1) Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) Toutefois, pour l'implantation des serres, cette distance est ramenée à 2 mètres.

3) De plus, des implantations différentes de celles définies au paragraphes 1°) et 2°) peuvent être autorisées pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus et les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE A 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les annexes aux constructions à destination d'habitation sont limitées à 70 m² d'emprise au sol.

Non réglementé pour les autres constructions.

ARTICLE A 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure :

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

2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 m.

Un dépassement peut être autorisé pour les constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Dans le secteur Av la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 m.

3) Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

- Aux restaurations, extensions reconstructions ou changements de destination des constructions existantes (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncée ci-avant. Dans ce cas, la hauteur du faîtage initial ne peut être dépassée.
- Aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

1 - Dispositions générales :

S'appliquent les dispositions énoncées à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement.

Les zones de stockage liées à l'exploitation agricole seront situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

Les nouveaux bâtiments à édifier feront l'objet d'un projet architectural alliant utilisation de matériaux performants modernes et respect des caractéristiques du site. Les couleurs vives ou réfléchissantes seront à éviter. Le choix de la couleur de façades devra tenir compte du contexte paysager. L'implantation des constructions neuves, piscines incluses, devra prendre en compte la préservation de l'héritage paysager, notamment des restanques.

2 - Constructions et installations techniques :

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les dépôts et les citernes de combustible doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

3 - Pour les constructions à destination d'habitation

L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain, les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Les enrochements cyclopéens sont interdits.

Pour les façades : Les imitations de matériaux ne pourront être mise en œuvre que si elles sont spécialement étudiées pour en tirer un effet valorisant dans la composition architecturale.

4 - Clôtures et portails :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles peuvent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des murs pleins, des murets enduits ou en pierres sèches d'une hauteur

maximale de 0,80 mètre et surmontés d'un grillage végétalisé. Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les brises-vues de quelques types que ce soit sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

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

5 - Eléments techniques :

L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains et naturels :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;
- les climatiseurs et paraboles sont de préférence installés sur une façade secondaire et doivent être habillés de caches, en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE A 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Des éléments de patrimoine et de paysage sont identifiés en application des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés aux documents graphiques du PLU.

Pour ces éléments, s'appliquent les dispositions énoncées à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

1. Espaces boisés classés

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

2. Espaces libres

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

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

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

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

4. Préservation du patrimoine paysager

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

ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas, les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et installations.

- Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
- Pour l'accueil des campeurs autorisé dans l'article A2 : 1 place de stationnement par emplacement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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.

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

Voirie :

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

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

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

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

Eau potable :

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

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.

Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

Eaux usées :

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

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

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

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

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

Eaux pluviales :

D'une manière générale, les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant et ne doit pas aggraver les conditions de ruissellement en aval ni modifier l'exutoire naturel.

Le réseau hydrographique existant (fossés, cours d'eau) devra être préservé.

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets et aux aménagements dans le cadre d'une modification de l'existant ou d'un dysfonctionnement constaté.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales sans porter préjudice aux terrains voisins.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

1/ Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau

Il s'agit généralement de projet dont la superficie est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISEN 83 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire.

2/ Cas des projets de superficie supérieure à 200 m² dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 50 % et non soumis à la Loi sur l'Eau :

Les dispositifs de rétention sont justifiés par une note technique, transmise à la commune, qui montre la non aggravation par rapport à la situation actuelle. Le volume de stockage minimum est de 5 m³.

Les ouvrages à ciel ouvert seront privilégiés.

La commune se réserve la possibilité de demander une justification du dimensionnement des aménagements projetés pour le pluvial en fonction des contraintes spécifiques du projet et de la capacité du réseau pluvial en aval.

3/ Cas des projets de superficie inférieure à 200 m²

Il n'y a pas de demande spécifique de compensation à l'imperméabilisation.

4/ Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution comprenant un système d'isolement (vanne) pour le risque de pollution accidentelle.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...).
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Autres réseaux :

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

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

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

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

Non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N correspond aux secteurs de la commune à dominante naturelle.

Elle comporte :

- **un secteur Na** correspondant à la zone de vulnérabilité de la réserve d'eau stratégique des contreforts de la Sainte Baume
- **un secteur Ne** correspondant à un secteur réservé à l'implantation d'équipements publics (casernes de pompiers & aire de covoiturage)
- **un secteur Ng** correspondant aux parcours de golf de la Sainte Baume
- **un secteur Nh** correspondant à des anciennes zones naturelles au sein desquelles s'était implanté un habitat diffus
- **un secteur Ni** correspondant à l'emprise d'une activité industrielle et au projet d'extension
- **un secteur Nl** correspondant à un secteur de renouvellement urbain (ancien centre de convalescence respiratoire)
- **un secteur Ns** correspondant à des équipements de santé
- **un secteur Nt** correspondant à des secteurs à vocation touristique
- **un secteur Nth** correspondant à un secteur à vocation touristique et d'hébergement
- **un secteur Nv** correspondant au site du vieux Nans

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les constructions, aménagements et occupations ou utilisations du sol non liés à une activité agricole, pastorale ou forestière, à l'exception, des cas visés à l'article N 2.
2. Les installations de production d'énergie venant en substitution des espaces à vocation naturelle

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

1. Dans l'ensemble de la zone N, à l'exclusion du secteur Na :

1.1. A condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- Les installations et aménagements destinés à l'accueil et à la gestion du public en milieu naturel
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à l'exclusion des constructions à destination d'habitation et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements, installations et constructions nécessaires aux activités sportives et de loisirs
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

1.2. L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :

- La surface de plancher préexistante soit égale ou supérieure à 50 m² et que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher, extension comprise
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 70 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m
- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'intégration architecturale et paysagère du projet.
- Pour toute extension de construction ou pour toute implantation d'annexe située au contact de parcelles agricoles, une haie devra être implantée entre l'extension/annexe et la parcelle agricole.

1.3. Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage du PLU est autorisé, après avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites :

- pour des constructions à destination de logement ou d'hébergement
- sous condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2. Dans les secteurs spécifiques :

2.1. Dans le secteur Na, les occupations et utilisations du sol visées à l'alinéa 1.1 ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la zone de vulnérabilité de la réserve d'eau stratégique des contreforts de la Sainte Baume

2.2. Dans le secteur Ne sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire de covoiturage et d'une caserne de pompiers.

2.3. Dans le secteur Ng sont autorisés les équipements sportifs sans superstructures, à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour le site et l'environnement.

2.4. Dans le secteur Nh sont autorisées les extensions des constructions existantes et leurs annexes dans les conditions définies au paragraphe 1.2.

2.5. Dans le secteur Ni sont autorisées :

- l'extension des constructions à usage d'industrie existantes, dans une limite de 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU, ainsi que les constructions à vocation de bureau et d'entrepôt liées et nécessaires à l'activité industrielle.
- les nouvelles constructions et les aménagements nécessaires au développement de l'activité industrielle, à la condition de respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

2.6. Dans le secteur Nl sont autorisées :

- les constructions à destination d'hébergement hôtelier, d'habitat, de bureaux, de commerce et d'entrepôt, dans le respect des principes définis dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et à la condition que soient satisfaites toutes les obligations en matière de protection contre le risque incendie.

- les modes d'occupation et d'utilisation du sol annexes définis dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (stationnement, piscine, etc...)

2.7. Dans le secteur Ns sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés aux équipements de santé et aux maisons de retraites médicalisées.

2.8. Dans le secteur Nt sont autorisées :

- les constructions, installations et aménagements liés aux activités touristiques (restauration, hébergement et leurs annexes).

- Les piscines, bassins d'agrément et d'arrosage, ainsi que les locaux techniques qui leur sont liés.

- Les extensions des constructions existantes, à condition :

- qu'elles soient nécessaires aux activités touristiques admises dans le secteur.
- qu'elles soient limitées à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation

du PLU.

2.9. Dans le secteur Nth sont autorisés :

- les nouvelles constructions, installations et aménagements liés aux activités touristiques (restauration, séminaire, etc...) et leurs annexes, à la condition de respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- les piscines, bassins d'agrément et d'arrosage, ainsi que les locaux techniques qui leur sont liés.

- le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage du PLU, après avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites :

- pour des constructions à destination de logement ou d'hébergement
- sous condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.10. Dans le secteur Nv sont autorisés les constructions et les aménagements légers, à condition d'être strictement nécessaires à la gestion, la mise en valeur ou à l'ouverture au public du site du Vieux Nans.

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

1) Sauf marge de recul portée au plan, toute construction (balcon non compris) doit respecter un recul de 4 mètres par rapport à l'axe des voies existantes, projetées ou à la limite d'emplacement réservé pour voie à élargir ou à créer.

2) Toutefois, une implantation différente de celle définie au paragraphe ci-dessus pourra être autorisée dans les cas suivants :

- Pour les extensions, les reconstructions, les surélévations et les changements de destination sur des emprises existantes. Dans le cas d'extension, celle-ci doit être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante parallèle à la voie. Dans le cas de reconstruction, celle-ci doit être implantée sur l'emprise initiale.

- En cas d'implantation le long d'un chemin piétonnier, toute construction doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à l'axe de ce chemin.

- Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3) La marge de recul de toute nouvelle construction, y compris les serres, est de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 560, et de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales n°1, 80 et 280. Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée dans les cas d'extensions, de reconstructions, de surélévations ou de changements de destination de constructions existantes ne respectant pas cette marge de recul. Dans le cas d'extension ou de surélévation, celle-ci doit être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante parallèle à la voie. Dans le cas de reconstruction, celle-ci doit être implantée sur l'emprise initiale.

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

1) Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) Toutefois, des implantations différentes de celle définie précédemment peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les extensions, les reconstructions, les surélévations et les changements de destination des constructions existantes, lorsqu'elles ne respectent pas la distance minimale de 4 mètres, leur implantation peut s'effectuer dans le prolongement de la façade existante parallèle à la limite séparative.

- Pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE N 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les annexes aux constructions à destination d'habitation sont limitées à 70 m² d'emprise au sol. Dans les secteurs NI et Nth, les implantations des constructions devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE N 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure :

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

2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.
La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 m.
Dans le secteur Nv la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 m.

3) Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

- Aux restaurations, extensions, reconstructions ou changements de destination des constructions existantes (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncée ci-avant. Dans ce cas, la hauteur du faîtage initial ne peut être dépassée.
- Aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales :

S'appliquent les dispositions énoncées à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement.

Les nouveaux bâtiments à édifier feront l'objet d'un projet architectural alliant utilisation de matériaux performants modernes et respect des caractéristiques du site. Les couleurs vives ou réfléchissantes seront à éviter. Le choix de la couleur de façades devra tenir compte du contexte paysager. L'implantation des constructions neuves, piscines incluses, devra prendre en compte la préservation de l'héritage paysager, notamment des restanques.

Dispositions particulières :

1) Implantation des constructions

Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au minimum. L'implantation des constructions devra s'établir, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

2) Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel ou urbain.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les capteurs solaires sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.

3) Toitures

a) pentes

Les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes avoisinant 30%. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées :

- Pour les constructions répondant à des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable : sur l'ensemble de la toiture.

- Pour les autres constructions : à condition qu'elles ne représentent pas plus de 25% de la surface totale de la toiture. En outre, leurs revêtements de sol doivent être soit végétalisés, soit réalisés en carrelage dans des teintes identiques à la toiture.

b) Couvertures

Dans le cas de toitures en pentes, et à l'exception des vérandas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou plates. Leurs couleurs doivent être choisies dans un objectif d'harmonie avec les teintes toitures avoisinantes.

c) Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toitures en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

d) Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

4) Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir, ou, à défaut, de la chaussée.

La nature des clôtures est réglementée en fonction de leur positionnement :

- Sur voie publique, voie de desserte privée ou aire de stationnement, les dispositifs grillagés et les murs bahuts pleins sont autorisés ;

- En limite séparative, seules les clôtures grillagées sont autorisées ;

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

c) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

d) Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur et doivent être constituées comme suit :

- Par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmonté de dispositifs à claire voie, éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).

- Par des dispositifs grillagés éventuellement doublés d'une haie vive, à planter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

e) Les brise-vues sont interdits.

f) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,10 mètres de hauteur maximale. Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de cinq mètres au moins de l'alignement des voies départementales et de trois mètres au moins de l'alignement des autres voies, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de la voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire.

5) Murs de soutènement

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci.

Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et, à ce titre, doit être :

- soit traité en pierres sèches (utilisation de pierres locales).
- soit habillé d'un parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales).

6) Divers

- Les constructions annexes seront composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

Tout talus ne peut excéder 2,00 mètres de hauteur. De plus, tout talus en déblai ou en remblai doit être planté.

Il convient de limiter au maximum la longueur des voies de circulation interne aux parcelles, en prenant en considération notamment la topographie du lieu, la forme de la parcelle, la ou les voies de desserte existantes et en privilégiant la solution la plus rationnelle et la moins dommageable pour le site.

7) Dispositions relatives aux climatiseurs

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux. Leur implantation en façade sur rue est autorisée sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux. L'évacuation de l'eau des appareils de climatisation doit rejoindre une gouttière.

ARTICLE N 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Des éléments de patrimoine et de paysage sont identifiés en application des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés aux documents graphiques du PLU. Pour ces éléments, s'appliquent les dispositions énoncées à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

1. Espaces boisés classés

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

2. Espaces libres

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

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

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

4. Préservation du patrimoine paysager

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

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

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

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

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et installations.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 15 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

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.

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

Voirie :

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

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

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

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

Eau potable :

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

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.

Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

Eaux usées :

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

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

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

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

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

Eaux pluviales :

D'une manière générale, les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant et ne doit pas aggraver les conditions de ruissellement en aval ni modifier l'exutoire naturel.

Le réseau hydrographique existant (fossés, cours d'eau) devra être préservé.

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets et aux aménagements dans le cadre d'une modification de l'existant ou d'un dysfonctionnement constaté.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement

des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage (rétention) et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés conformément au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales sans porter préjudice aux terrains voisins.

Dispositions à respecter suivant la superficie du projet :

1/ Cas des projets soumis à la Loi sur l'Eau

Il s'agit généralement de projet dont la superficie est supérieure à 1 ha. Dans ce cas les mesures compensatoires sont définies par application de la doctrine MISEN 83 et le dossier loi sur l'eau est joint au permis de construire.

2/ Cas des projets de superficie supérieure à 200 m² dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 50 % et non soumis à la Loi sur l'Eau :

Les dispositifs de rétention sont justifiés par une note technique, transmise à la commune, qui montre la non aggravation par rapport à la situation actuelle. Le volume de stockage minimum est de 5 m³. Les ouvrages à ciel ouvert seront privilégiés.

La commune se réserve la possibilité de demander une justification du dimensionnement des aménagements projetés pour le pluvial en fonction des contraintes spécifiques du projet et de la capacité du réseau pluvial en aval.

3/ Cas des projets de superficie inférieure à 200 m²

Il n'y a pas de demande spécifique de compensation à l'imperméabilisation.

4/ Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement imperméabilisée doit être munie d'un dispositif de dépollution comprenant un système d'isolement (vanne) pour le risque de pollution accidentelle.

Pour les stationnements, il est recommandé :

- De limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc...).
- De privilégier la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Autres réseaux :

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

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

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

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

Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITION D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

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

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

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

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

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

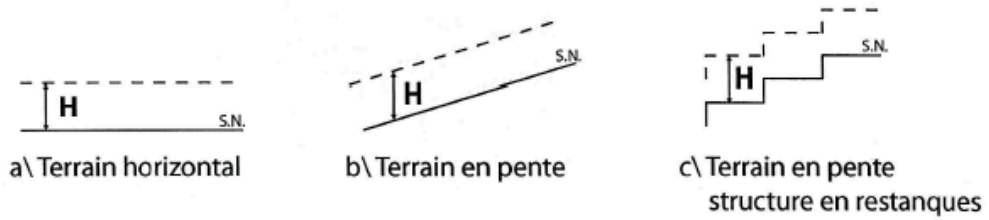
ANNEXE 2 : INSTALLATIONS ET DEPOTS

Les installations et dépôts visés à l'article 1 - Occupation du sol interdites - du titre II, se définissent comme suit :

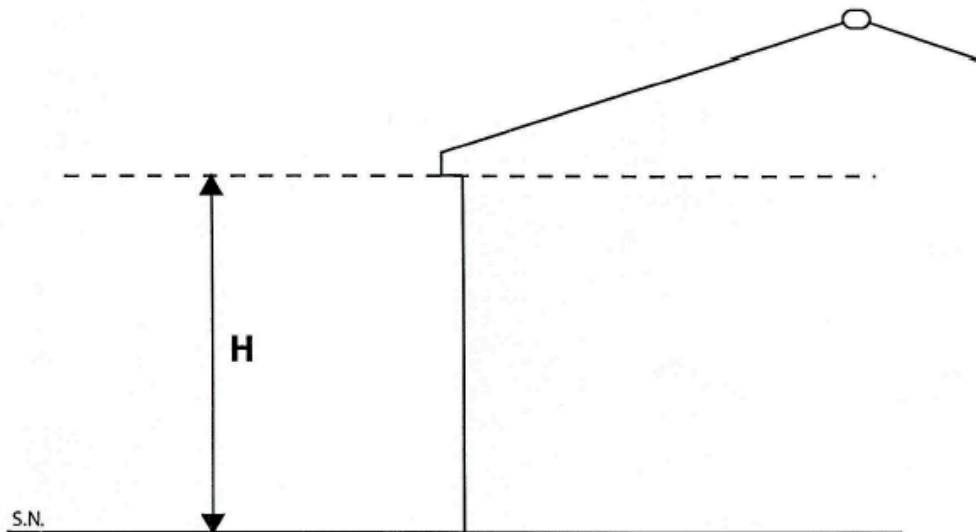
1. Toute installation, établie depuis plus de trois mois, susceptible de servir d'abri pour l'habitation, constituée :
 - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - par des roulottes ou véhicules dits «caravanes », à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - soit par des abris précaires en quelque matériau que ce soit.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement.
3. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.

ANNEXE 3 : MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

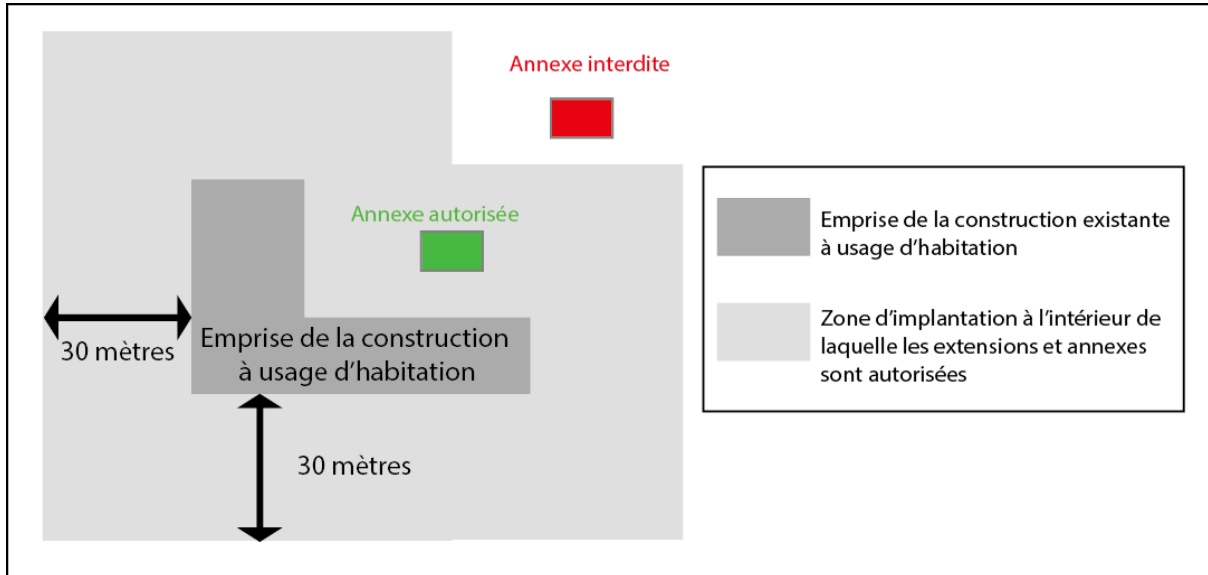
A : PLAN PARALLÈLE AU SOL NATUREL



B : LA HAUTEUR "H" EST PRISE À L'ÉGOUT DU TOIT



ANNEXE 4 : SCHEMA D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



ANNEXE 5 : ARRETE MUNICIPAL DU 15 DECEMBRE 2015 RELATIF A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE DE LA COMMUNE DE NANS LES PINS

ARRETE N° 2015-163

Le Maire de la commune de NANS LES PINS

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2212-1 et L.2212-2 concernant les pouvoirs de police du maire, et L.2224-10 relatif à l'obligation pour une commune d'élaborer un zonage pluvial, en vue notamment d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.123-1 et suivants et *R.123-1 et suivants, relatifs au contenu des Plans Locaux d'Urbanismes, et son article *R.111-2 précisant la possibilité pour la Mairie de n'autoriser une construction ou un aménagement que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction ou le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,

Vu le code général de la santé publique, et notamment son article L.1311-2 autorisant le Maire à édicter des dispositions particulières en vue d'assurer la protection de la santé publique dans la commune et l'article L.1331-1 précisant que la commune peut fixer des prescriptions relatives aux eaux pluviales,

Vu le code civil, et notamment son article 681 relatif à l'écoulement des eaux d'un propriétaire sur son terrain,

Considérant qu'il appartient au Maire d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques, de veiller à la préservation de l'environnement et de prévenir autant que possible tout type de risques, notamment naturels,

Considérant l'impact du ruissellement des eaux pluviales sur certaines portions du territoire communal lors d'épisodes de pluies intenses,

Considérant les différentes pièces du PLU communal de Nans-les-Pins, arrêté le 20/03/2015 et le fait que les prescriptions liées à la bonne prise en compte du ruissellement et des eaux pluviales détaillées dans celles-ci appellent quelques précisions en vue d'une gestion plus globale,

Considérant les données issues des études diagnostics du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (phases 1 et 2) engagées sur la commune en 2015, qui ont permis de mettre en évidence les insuffisances du réseau pluvial et de localiser les points de débordements fréquents et les zones à préserver, ce qui justifie la demande de mesures compensatoires,

Considérant les orientations finales proposées par le Schéma (phases 3 et 4), basées notamment sur :

- d'une part, la volonté d'adopter un principe de non aggravation des conditions d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement vers les secteurs déjà affectés, en particulier en zone urbaine, afin de limiter les impacts de ces eaux et de préserver la sécurité,

- d'autre part, la nécessité de maîtriser les flux polluants rejetés par les réseaux d'eaux pluviales, notamment lors des premières pluies suivant des épisodes de temps secs aux cours desquels les polluants divers (macro-déchets, hydrocarbures, métaux, etc.) qui se sont accumulés sont remobilisés.

Considérant l'inventaire des Zones d'Expansion de Crues (ZEC) réalisé dans le cadre de l'action n°30 du PAPI d'intention de l'Argens (étude Département du Var - 2014), référant notamment 11 secteurs à préserver sur le territoire de Nans-les-Pins qu'il convient également de prendre en compte en raison de leur intérêt environnemental et leur rôle dans la limitation des impacts des crues des cours d'eau.

Considérant les possibilités offertes par les textes, pour le Maire d'une commune, de fixer des prescriptions techniques visant à réglementer l'évacuation des eaux pluviales pour préserver la sécurité et la salubrité.

Arrête :

Article 1er - Objet

Le présent arrêté définit les prescriptions techniques applicables à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement sur le territoire de la commune de Nans-les-Pins, complémentairement aux dispositions précisées dans le PLU.

Cet arrêté est indissociable de la cartographie annexée, appelée "Plan de Zonage Pluvial", qui synthétise la représentation géographique des différentes prescriptions détaillées dans les articles suivants.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300879-20151215-2015163-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/12/2015

Publication : 17/12/2015

Article 2 - Instructions des demandes - Rôle de la Commune.

Toute demande en lien avec un aménagement relatif à la meilleure prise en compte du ruissellement des eaux pluviales et concernée par le présent arrêté et/ou en lien avec une sollicitation d'une autorisation de raccordement au réseau pluvial existant sera instruite par les services communaux, conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du code de la santé publique et dans le respect des préconisations du présent arrêté.

Les services communaux évalueront notamment le projet sur la base de la note ou du commentaire technique fourni par le propriétaire (voir ci-après).

Les services communaux disposeront de la faculté de valider ou de refuser toute proposition, après instruction de la demande. Le non-respect des instructions détaillées dans les articles suivants pourra, par ailleurs, être à l'origine d'une demande de compléments.

Tout refus sera expressément motivé, notamment s'il n'est pas démontré que la construction ou le projet n'est pas conçu de manière à prendre convenablement en compte la problématique du ruissellement et du pluvial, conformément à ce qu'autorise la rédaction de l'article "R.111-2 du code de l'urbanisme.

Toute nouvelle "autorisation de raccordement au réseau pluvial existant" sollicitée ne pourra être délivrée que lorsque le système de collecte des eaux pluviales à proximité sera défini comme apte à accepter de nouveaux volumes sans risque de dysfonctionnements.

Le cas échéant, le propriétaire ne pourra réaliser les travaux projetés qu'après avoir présenté un nouveau projet et obtenu un avis favorable des services communaux.

CHAPITRE Ier

Règles générales d'implantation des dispositifs privés de gestion des eaux pluviales en fonction des zones PLU

Article 3 - Prescriptions applicables en Zones U

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe à proximité, les aménagements réalisés sur une parcelle dans le cadre d'un nouveau projet, dans le cadre d'une modification de l'existant ou lorsqu'un dysfonctionnement est constaté, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Le point de raccordement sur le réseau pluvial existant sera fixé par la ville de Nans-Les-Pins et ne sera pas forcément le point le plus proche du projet.

D'une manière générale, les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant (fossés, cours d'eau, etc., qui devront être préservés) et ne doit pas aggraver les conditions de ruissellement en aval ni modifier l'exutoire naturel.

Spécifiquement, en zone U, les dispositions suivantes seront à respecter en fonction de la superficie du projet soumis à Permis de Construire :

- ✓ Dans le cas des aménagements soumis à la Déclaration ou Autorisation au titre du Code de l'Environnement (Projets dont la surface totale, augmentée de la surface de la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés, est supérieure à 1 ha) :

En application de la doctrine MISEN 83, des mesures compensatoires seront définies dans le cadre du dossier dit "Loi sur l'Eau", produit pour répondre aux contraintes du Code de l'Environnement et aux attentes des Services de l'Etat dans le Département, qui sera joint au Permis de Construire instruit par la ville.

- ✓ Dans le cas de tout autre projet :

Tous les aménagements projetés pour assurer la prise en compte des eaux pluviales sur une parcelle tels que des dispositifs de rétention ou d'infiltration seront justifiés par une note technique transmise à la commune.

En ce sens, il revient au propriétaire de réaliser ou de faire réaliser - par toute société spécialisée ou personne qualifiée de son choix - **une étude de définition de dimensionnement et d'implantation du dispositif**, afin que soient assurés la compatibilité du dispositif retenu (y compris la justification des volumes à évacuer définis dans une notice de calcul et les modalités d'évacuation différée des eaux, le cas échéant, en fonction de la capacité du réseau pluvial en aval) et le dimensionnement des installations avec la nature et les contraintes du terrain (qualité du sol, pentes, présence de roches ou d'obstacles divers, difficultés d'accès, etc.).

L'étude devra également nécessairement démontrer la non-aggravation par rapport à la situation actuelle.

Les aménagements envisagés seront préférentiellement de type "noue" à ciel ouvert.

A noter que si le projet prévoit la mise en place d'un stockage réalisé sur la parcelle, le volume de celui-ci sera *a minima* de 5 m³.

Article 4 - Prescriptions applicables en Zones AU

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour tous les nouveaux projets réalisés sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Le réseau pluvial à créer doit être de type séparatif.

Le point de raccordement sur le réseau pluvial existant sera fixé par la ville de Nans-Les-Pins et ne sera pas forcément le point le plus proche du projet.

D'une manière générale, les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant (fossés, cours d'eau, etc., qui devront être préservés) et ne doit pas aggraver les conditions de ruissellement en aval ni modifier l'exutoire naturel.

Spécifiquement, en zone AU, les dispositions suivantes seront à respecter en fonction de la superficie du projet soumis à Permis de construire :

- ✓ Dans le cas des aménagements soumis à Déclaration ou Autorisation au titre du Code de l'Environnement (Projets dont la surface totale, augmentée de la surface de la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés, est supérieure à 1 ha) :
En application de la doctrine MISEN 83, des mesures compensatoires seront définies dans le cadre du dossier dit "Loi sur l'Eau", produit pour répondre aux contraintes du Code de l'Environnement et aux attentes des Services de l'État dans le Département, qui sera joint au Permis de Construire instruit par la ville.
- ✓ Dans le cas d'un projet d'une superficie supérieure à 200 m² imperméabilisés et non soumis à Déclaration ou Autorisation au titre du Code de l'Environnement :
Tous les aménagements projetés pour assurer la prise en compte des eaux pluviales sur une parcelle, tels que des dispositifs de rétention ou d'infiltration, seront justifiés par une note technique transmise à la commune.
En ce sens, il revient au propriétaire de réaliser ou de faire réaliser - par toute société spécialisée ou personne qualifiée de son choix - **une étude de définition de dimensionnement et d'implantation du dispositif**, afin que soient assurés la compatibilité du dispositif retenu (y compris la justification des volumes à évacuer définis dans une notice de calcul et les modalités d'évacuation différée des eaux, le cas échéant, en fonction de la capacité du réseau pluvial en aval) et le dimensionnement des installations avec la nature et les contraintes du terrain (qualité du sol, pentes, présence de roches ou d'obstacles divers, difficultés d'accès, etc.).
L'étude devra également nécessairement démontrer la non-aggravation par rapport à la situation actuelle.
Les aménagements envisagés seront préférentiellement de type "noue" à ciel ouvert.
A noter que si le projet prévoit la mise en place d'un stockage réalisé sur la parcelle, le volume de celui-ci sera *a minima* de 5 m³.
- ✓ Dans le cas de tout autre projet d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² imperméabilisés soumis et non soumis à Déclaration ou Autorisation au titre du Code de l'Environnement :
Aucune demande spécifique de compensation à l'imperméabilisation, qui reste néanmoins envisageable, dans le respect des préconisations décrites au point 2 ci-dessus.

Article 5 - Prescriptions applicables en Zones A et N :

Il s'agit de réglementer les projets isolés en dehors des zones urbaines. Certaines constructions ne seront autorisées que sous conditions particulières. En aucun cas il ne s'agira d'opération d'ensemble.

Les dispositions relatives au réseau pluvial s'appliquent pour les nouveaux projets et aux aménagements dans le cadre d'une modification de l'existant ou d'un dysfonctionnement constaté.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe à proximité de la parcelle concernée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

D'une manière générale, les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant (fossés; cours d'eau, etc., qui devront être préservés) et ne doit pas aggraver les conditions de ruissellement en aval ni modifier l'exutoire naturel.

Spécifiquement, en zone AU, les dispositions suivantes seront à respecter en fonction de la superficie du projet soumis à Permis de Construire :

- ✓ Dans le cas des projets aménagements soumis à Déclaration ou Autorisation au titre du Code de l'Environnement (Projets dont la surface totale, augmentée de la surface de la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés, est supérieure à 1 ha) :
En application de la doctrine MISEN 83, des mesures compensatoires seront définies dans le cadre du dossier dit "Loi sur l'Eau", produit pour répondre aux contraintes du Code de l'Environnement et aux attentes des Services de l'État dans le Département, qui sera joint au Permis de Construire instruit par la ville.

- ✓ Dans le cas d'un projet d'une superficie supérieure à 200 m² ou dont la réalisation sera à l'origine d'un taux d'imperméabilisation global supérieur à 50 % de la taille de la parcelle
Tous les aménagements projetés pour assurer la prise en compte des eaux pluviales sur une parcelle, tels que des dispositifs de rétention ou d'infiltration, seront justifiés par une note technique transmise à la commune.
En ce sens, il revient au propriétaire de réaliser ou de faire réaliser - par toute société spécialisée ou personne qualifiée de son choix - **une étude de définition de dimensionnement et d'implantation du dispositif**, afin que soient assurés la compatibilité du dispositif retenu (y compris la justification des volumes à évacuer définis dans une notice de calcul et les modalités d'évacuation différée des eaux, le cas échéant, en fonction de la capacité du réseau pluvial en aval) et le dimensionnement des installations avec la nature et les contraintes du terrain (qualité du sol, pentes, présence de roches ou d'obstacles divers, difficultés d'accès, etc.).
L'étude devra également nécessairement démontrer la non-aggravation par rapport à la situation actuelle.
Les aménagements envisagés seront préférentiellement de type "noue" à ciel ouvert.
A noter que si le projet prévoit la mise en place d'un stockage réalisé sur la parcelle, le volume de celui-ci sera *a minima* de 5 m³.
- ✓ Dans le cas d'un projet d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² et dont la réalisation ne sera pas à l'origine d'un taux d'imperméabilisation global supérieur à 50 % de la taille de la parcelle
Aucune demande spécifique de compensation à l'imperméabilisation, qui reste néanmoins envisageable, dans le respect des préconisations décrites au point 2 ci-dessus.

CHAPITRE II

Cas particuliers des aires de stationnement / Toutes zones PLU

Article 6 - Prescriptions relatives aux aires de stationnement

Sur l'ensemble du territoire communal, toute proposition d'aménagement d'une aire de stationnement sera justifiée par un commentaire technique transmis à la commune.

Chaque projet devra notamment faire l'objet d'une évaluation du risque de pollution accidentelle du système : accident de la circulation, accident lié à l'activité, déversement accidentel de produit toxiques, incendie, explosion, etc.

Pour toute aire de stationnement, il est recommandé d'envisager de limiter l'imperméabilisation dès la conception du projet, notamment en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables (graviers, etc.), et de favoriser la collecte des eaux pluviales par des noues ou des fossés.

Au-delà d'une surface imperméabilisée de 500 m², toute zone de stationnement devra être munie d'un dispositif de dépollution spécifique qui sera justifié par une **étude de conception, de définition, de dimensionnement et d'implantation**.

La mise en œuvre de systèmes simples et robustes favorisant la décantation (bassin, décanteur lamellaire, etc.), évitant les remises en suspension et permettant une meilleure prise en compte du risque de pollution accidentelle (séparateur d'hydrocarbures, par exemple) est recommandée.

L'étude de conception décrite ci-dessus devra intégrer les conditions et modes d'exploitation envisagés (accès aux installations pour contrôle, nettoyage, récupération des déchets et boues, etc.).

Les dispositifs de traitement qualitatif des eaux pluviales seront dimensionnés au minimum pour la pluie de période de retour 1 mois (événement mensuel) ; un dispositif de dérivation (by-pass) sera prévu pour les débits supérieurs.

Il devra être prévu la possibilité d'isoler les installations et de les "by-passer" de manière à pouvoir y stocker une pollution accidentelle. En l'absence d'installations, il devra être possible d'obturer l'exutoire du réseau pluvial de manière à éviter la propagation de la pollution vers le réseau public ou le milieu naturel.

Les dispositifs de décantation seront également équipés pour la rétention des macro-déchets (grille d'entrefer maximum de 50mm).

CHAPITRE III Règles générales de gestion et d'entretien / Toutes zones PLU

Article 7 - Rejets au réseau pluvial - Dérogations éventuelles.

Les demandes de raccordement au réseau sont instruites par les services communaux, comme précisé article 2 du présent arrêté. Le type d'eau rejetée doit être précisé.

Ne seront pas acceptées dans le système de réseau pluvial communal :

- ✓ Les matières solides, liquides ou gazeuses susceptibles d'être toxiques pour l'environnement, d'être la cause, soit d'un danger pour le personnel communal ou pour les riverains, soit d'une dégradation des ouvrages, soit d'une gêne dans leur fonctionnement ;
- ✓ Les déchets solides (lingettes, couches, sacs plastiques...), y compris après broyage ;
- ✓ Sauf dérogation accordée par la commune, les eaux de source ou les eaux souterraines, y compris lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation ;
- ✓ Sauf dérogation accordée par la commune, les eaux de vidange des piscines ou bassins assimilés.

Article 8 - Macro-déchets

Les gestionnaires publics ou privés des espaces assureront un entretien régulier et adapté des réseaux, voiries, cheminements, espaces verts de manière à limiter l'entraînement des macro-déchets vers le réseau pluvial et éviter le colmatage des grilles et ouvrages d'entonnement et garantir ainsi l'évacuation des eaux.

Article 9 - Engrais et pesticides

Afin de limiter leur diffusion dans le milieu hydraulique superficiel par le biais du réseau pluvial, une utilisation raisonnée d'engrais et pesticides est prescrite pour l'entretien des espaces verts.

Des produits biodégradables ou à faible impact environnemental seront privilégiés.

Article 10 - Contrats d'entretien des ouvrages d'entretien

Les ouvrages de traitement font obligatoirement l'objet d'un contrat d'entretien avec à minima :

- ✓ Une visite annuelle de contrôle faisant l'objet d'un compte rendu présentant l'état général de l'installation, les défauts observés, les actions à engager pour assurer la pérennité de l'installation et son efficacité ;
- ✓ Un nettoyage et un curage annuel avec évacuation des déchets dans un centre agréé. Les bordereaux de suivi des déchets devront être conservés par le propriétaire pendant une durée de 5 ans ;
- ✓ Lorsqu'il s'agit d'un ouvrage planté, il doit être prévu à minima un faucardage annuel ;
- ✓ Un contrôle régulier des installations notamment après chaque événement significatif de manière à vérifier le bon fonctionnement de l'installation, la nécessité ou non d'intervenir pour le nettoyage/curage.

Le propriétaire des installations est tenu de fournir à la collectivité, sur simple demande écrite de ses services et pour les 5 dernières années :

- ✓ Les comptes rendus de visite annuels ;
- ✓ Les comptes rendus de nettoyage/curage accompagnés des bordereaux de suivi des déchets évacués ;
- ✓ Le contrat de gestion des installations (spécifications techniques et administratives).

Le refus par le pétitionnaire de fournir ces éléments sera considéré par la collectivité comme défaut d'exploitation. Dans ce cas le pétitionnaire recevra de la part de la collectivité une mise en demeure pour se mettre en conformité.

CHAPITRE IV Zones particulières à protéger

Article 11 - Zones d'expansion de crues (ZEC)

Plusieurs zones d'expansion de crue (ZEC) ont été identifiées sur le territoire communal, dans le cadre de l'action n°30 du PAPI d'intention de l'Argens (étude Conseil Général du Var - 2014). Ces ZEC, représentées sur la

cartographie annexée, doivent être impérativement préservées, afin de permettre à ces secteurs d'assurer convenablement leur rôle et limiter au maximum les impacts en aval.

Article 12 - Zones Inondables à préserver sur les abords du ruisseau de Pierrefeu

La zone inondable autour du ruisseau de Pierrefeu n'est pas précisément définie, mais des débordements, comme pour tout autre cours d'eau, sont avérés.

Afin de limiter les impacts de ces débordements et dans le but de permettre l'intervention et l'entretien aisé sur les rives du cours d'eau, une bande forfaitaire de 10 m de part et d'autres des berges est définie afin de maintenir autant que possible l'accès au cours d'eau. Les secteurs concernés par ces zones sont représentés sur la cartographie annexée.

Aucune nouvelle construction ou aucun nouvel aménagement n'est envisageable dans ces "zones inondables à préserver", exceptées les clôtures, à la condition obligatoire qu'elles soient mises en œuvre conformément aux prescriptions du PLU

CHAPITRE V
Dispositions d'application

Article 13 - Modalités de contestation d'un avis de la commune.

Toute remarque et/ou contestation sur l'avis des services communaux demeure recevable pendant un délai de 2 mois à compter de la date de sa communication à l'intéressé.

Le propriétaire dispose de la possibilité de contacter les services communaux par courrier ou par email en détaillant la nature des éléments contestés, tout en rappelant les références du projet concerné.

Les services communaux formuleront une réponse écrite et motivée dans un délai de 2 mois.

Article 14- Contraventions

Les contraventions au présent arrêté seront constatées par procès-verbal transmis à Monsieur le Procureur de la République et poursuivies conformément aux lois

Article 15 - Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.

Article 16 - Exécution

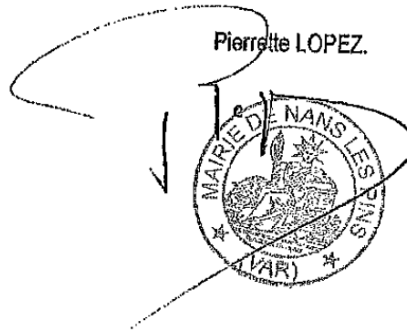
La Secrétaire des services de la Mairie de Nans-les-Pins, Monsieur le Chef de la Brigade de Gendarmerie, les Services Municipaux de police, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis pour information à Monsieur le Préfet du Var et Monsieur le Procureur de la République.

Fait à Nans les Pins, le 15 décembre 2015.

Pour extrait conforme :

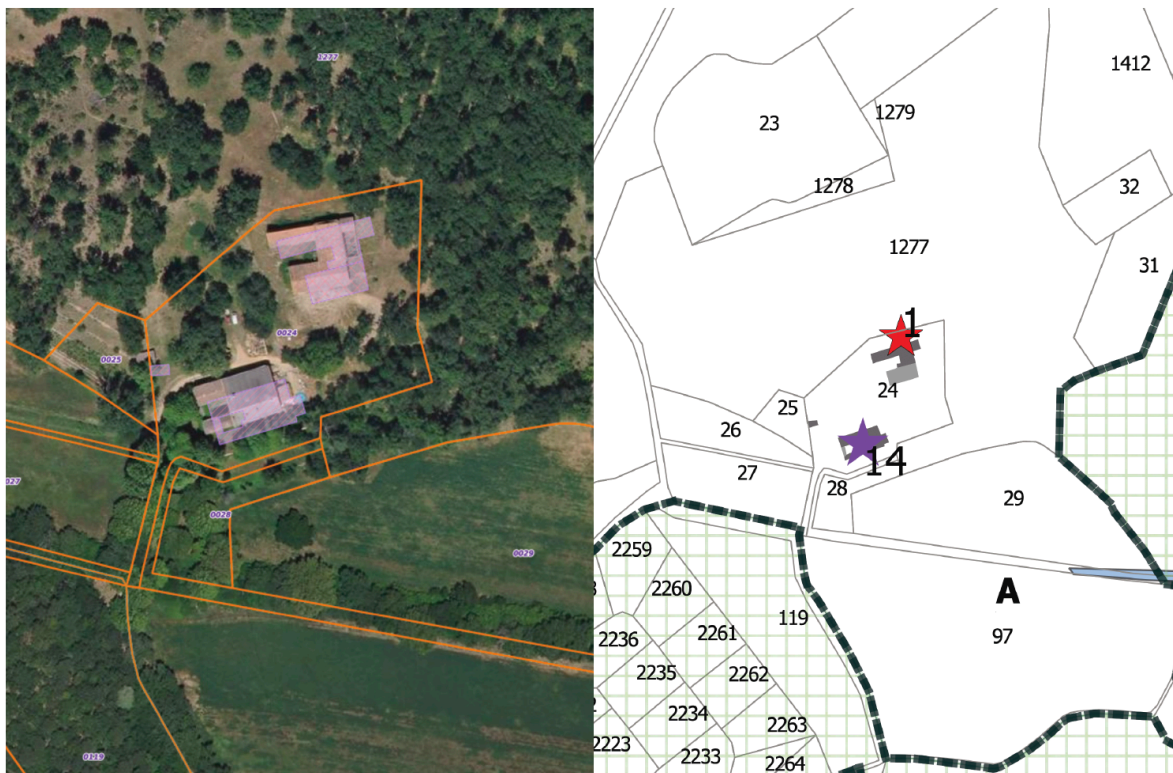
Le Maire,

Pierrette LOPEZ.



ANNEXE 6 : FICHES DESCRIPTIVES DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME)

Changement de destination n°1 : la grange du domaine de Cantailac



1. Façades Sud et Est



2. Façades Ouest



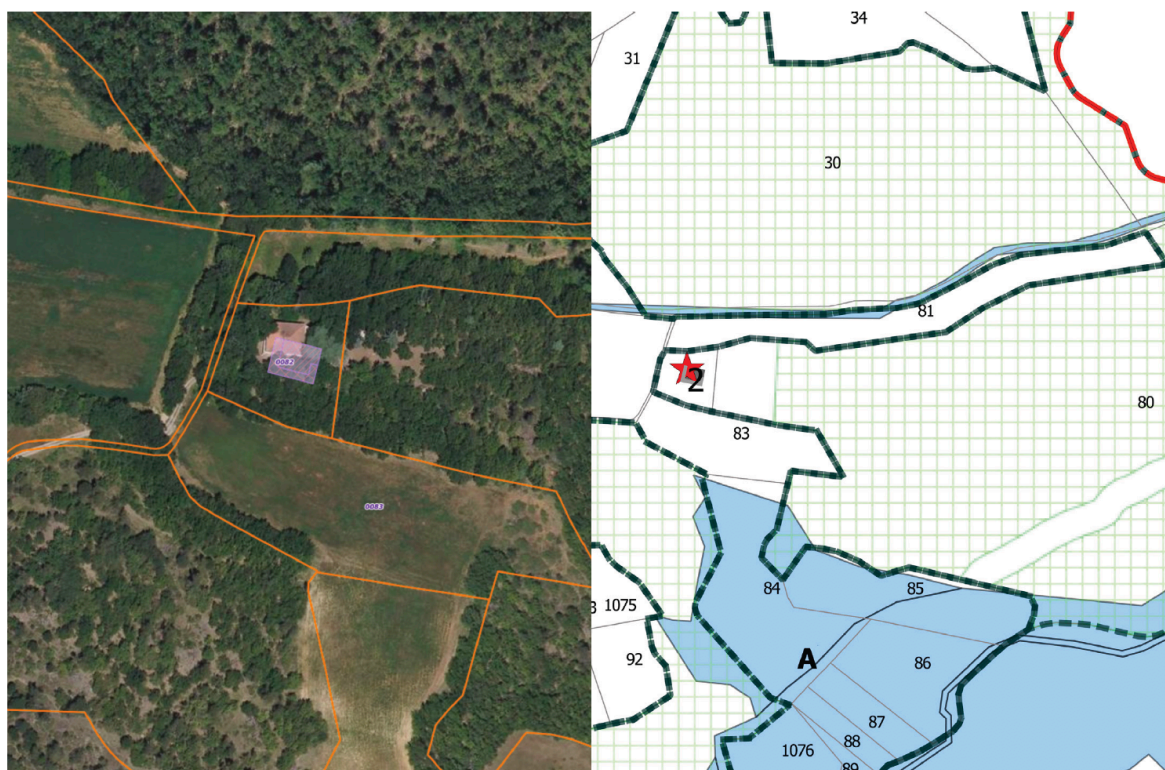
Références cadastrales : 0B 0024

Destination actuelle : stockage agricole & surfaces désaffectées

Destination future : habitat & hébergement

Pour plus d'informations, on se reportera au rapport de présentation du PLU (chapitre 2, titre 3.4)

Changement de destination n°2 : la Baraque



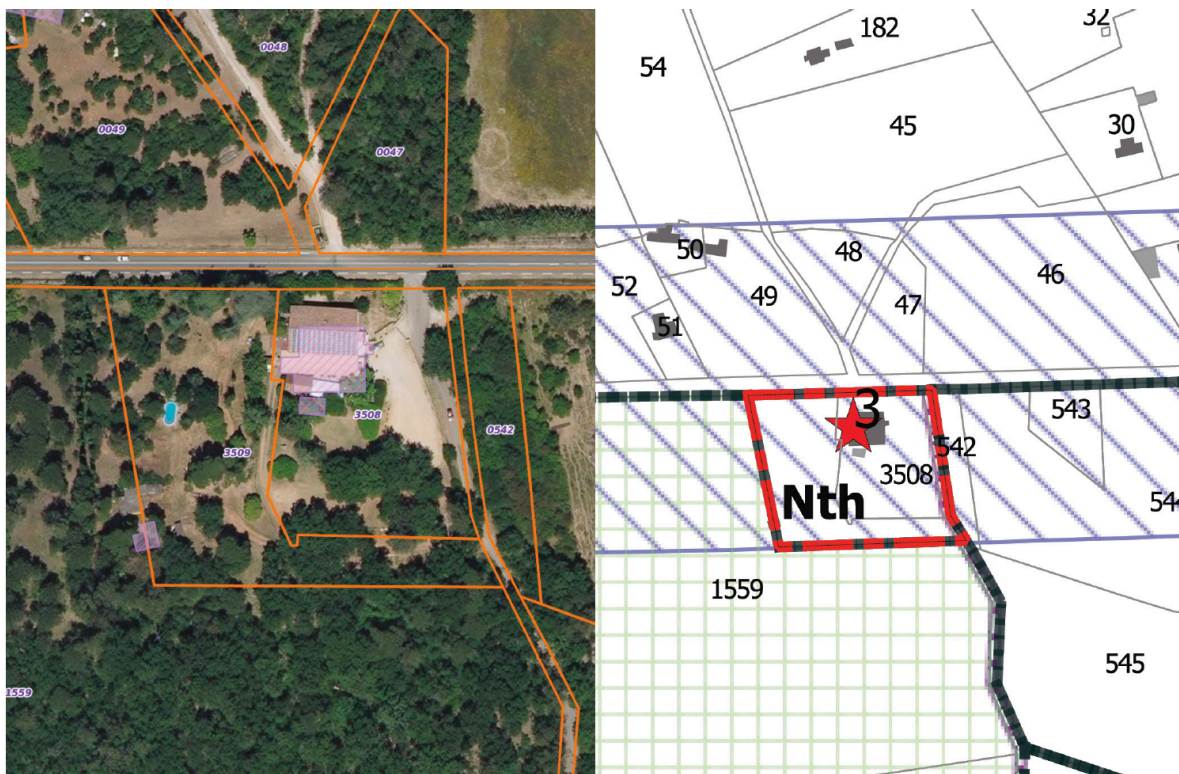
Références cadastrales : 0B 0082

Destination actuelle : habitat (résidence secondaire)

Destination future : habitat & hébergement

Pour plus d'informations, on se reportera au rapport de présentation du PLU (chapitre 2, titre 3.5)

Changement de destination n°3 : la Tuilière



Références cadastrales : 0B 3508

Destination actuelle : habitat & bureau & restauration/séminaire/réception

Destination future : habitat & hébergement

Pour plus d'informations, on se reportera au rapport de présentation du PLU (chapitre 2, titre 3.5.10) et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU

ANNEXE 7 : PALETTE VEGETALE DU PNR SAINTE BAUME



PALETTE VEGETALE

Parc naturel régional de la Sainte-Baume

Des propositions raisonnées

Le choix des essences est essentiel pour garantir la création d'espaces verts publics et privés durables. La palette végétale proposée par le Parc a pour objectif d'orienter collectivités et particuliers dans leurs projets de plantation.

Elle a été définie dans l'objectif de :

- Renforcer les ambiances paysagères méditerranéennes rurales sur la majorité du territoire du Parc, et les ambiances plus "montagnardes" sur les communes de Plan d'Aups Sainte-Baume et Mazaugues,
- Anticiper une adaptation pédoclimatique face au dérèglement climatique avec le choix de végétaux résistants à la chaleur et économes en arrosage après installation,
- Prendre en compte les principales contraintes phytosanitaires actuelles,
- Exclure les espèces exotiques invasives ou à forte dynamique, les végétaux sévèrement toxiques et les espèces horticoles banalisantes,
- Combiner espèces indigènes et espèces horticoles résistantes, pour favoriser la biodiversité et une gestion différenciée des espaces verts publics et des jardins particuliers.

ESPECES VEGETALES EXOTIQUES ENVAHISSANTES (EEVE) OU SENSIBLES AUX MALADIES PHYTOSANITAIRES :

- Cyprès de Leyland (*Cupressocyparis leylandii*)
- Cyprès de Lawson (*Chamaecyparis lawsoniana*)
- Thuya (*Thuja occidentalis et plicata*)
- Laurier palme ou cerise (*Prunus laurocerasus*) (EVEE)
- Cyprès bleu de l'Arizona (*Cupressus arizonica* 'glauc')
- Chalef (*Elaeagnus X ebbingei*)
- Troène commun ou de Californie (*Ligustrum vulgare ou ovalifolium*) (EVEE)
- Fusain d'Europe ou du Japon (*Eunonymus europaeus ou japonicus*) (EVEE)
- Pyracantha sp (*Pyracantha angustifolia, coccinea*)
- Cotoneaster sp (*Cotoneaster dammeri, franchetii, salicifolius...*)
- Laurier rose (*Nerium oleander*) (sensible à *Xylella fastidiosa*)
- Photinia (*Photinia x Fraseri 'Red Robin'*)

Du concept à la réalisation

Cette palette donne des idées et suscite des envies de plantation. Il est malgré tout recommandé de faire appel à un professionnel (paysagiste concepteur, entrepreneur qualifié Union Nationale des Entreprises du Paysage, CAUE...) pour la mise en œuvre concrète d'un projet de jardin ou d'espace vert. En effet, les conditions de plantation sont en effet déterminantes pour la réussite du projet :

- Qualité du sol à rectifier au besoin par amendement organique ou minéral,
- Paillage et arrosage au goutte à goutte les premières années d'installation,
- Choix précis d'espèces adaptées à l'espace disponible, afin d'éviter des interventions de taille,
- Associations végétales et densité de plantation au service de l'effet paysager souhaité.



Jardin sec et vivrier méditerranéen - Jardin d'Elie Alexis
La Roquebrussanne



Jardin des migrations – Mucem
Marseille

ARBRES

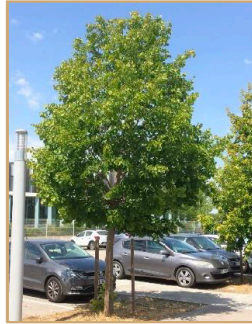
Arbres d'alignement caducs à grand développement



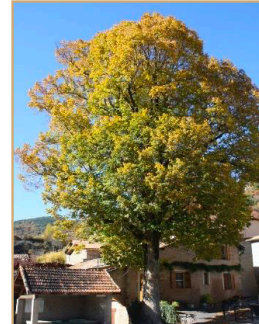
Frêne élevé
*Fraxinus excelsior*¹



Frêne à feuille étroite
*Fraxinus angustifolia*²
(cultivar 'Raywood'
mordoré)



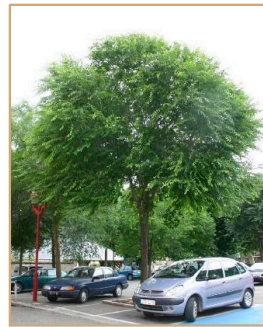
Tilleul à petites feuilles
Tilia cordata



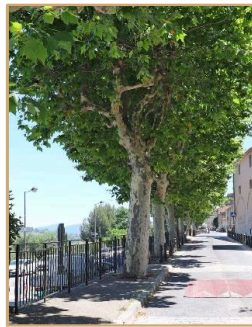
Tilleul commun
*Tilia x europaea*¹,
Tilleul à grandes feuilles
Tilia platyphyllos



Micocoulier de Provence
Celtis australis



Micocoulier de Virginie
Celtis occidentalis



Platane
Platanus X acerifolia
(*'Platanor'* résistant au
chancre coloré)



Erable plane
*Acer platanoïdes*¹

Arbres persistants à grand développement



Cèdre du Liban
Cedrus libani^{1*}



Chêne vert
Quercus ilex



Pin pignon
Pinus pinea (racines traçantes)

* Autres cèdres : Cèdre de l'Atlas *Cedrus atlantica*¹, Cèdre de l'Himalaya *Cedrus deodara*¹

¹ Végétal à réserver à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

² Plante hôte de *Xylella fastidiosa*

³ Végétal à éviter à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

Arbres caducs d'ornement à grand, moyen ou petit développement



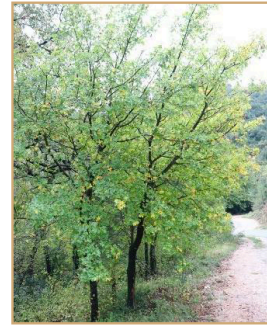
Alisier blanc - *Sorbus aria*¹



Arbre de Judée
*Cercis siliquastrum*³



Charme *Carpinus betulus*¹
(taillé en charmille)



Érable champêtre
*Acer campestre*¹



Érable à feuilles d'obier
*Acer opalus*¹



Érable de Montpellier
Acer monspessulanum



Frêne à fleurs
Fraxinus ornus



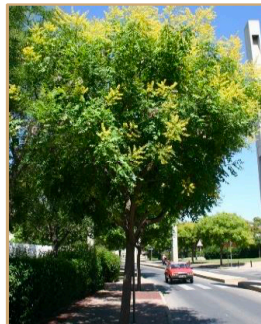
Marronnier d'Inde rouge
Aesculus hippocastanum
'pavia'



Melia, lilas des Indes
Melia azedarach



Mûrier blanc - *Morus alba*
(cultivar stérile)



Savonnier
Koelreuteria paniculata



Sorbier des oiseleurs
*Sorbus aucuparia*¹

¹ Végétal à réserver à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

² Plante hôte de *Xylella fastidiosa*

³ Végétal à éviter à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

Arbres fruitiers



Abricotier
*Prunus armeniaca*²



Amandier
Prunus dulcis
Ferragnes®, Ferraduel®,
Lauranne® ou
Mandaline®



Cerisier
Prunus cerasus



Cognassier
Cydonia oblonga



Figuier
*Ficus carica*² 'Noire de
Caromb', mais aussi
'Violette de Solliès'



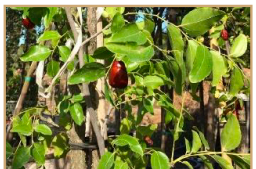
Figuier
*Ficus carica*² 'Ronde de
Bordeaux', mais aussi
'Rouge de Bordeaux'



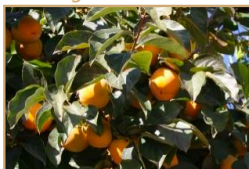
Olivier
*Olea europaea*²
Egalement cultivar
'Cipressino'



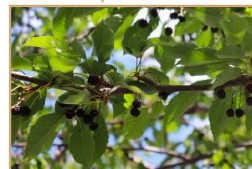
Grenadier commun
*Punica granatum*³



Jujubier
*Zizyphus jujuba*³



Kaki
*Diospyros kaki*³



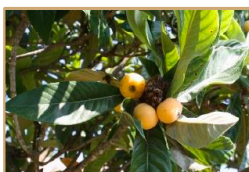
Merisier
*Prunus avium*¹



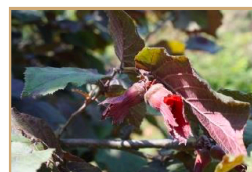
Pêcher
*Prunus persica*³



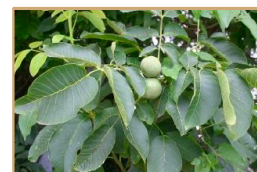
Prunier
Prunus domestica
'Perdrigon'+
ou 'Saint-Julien'



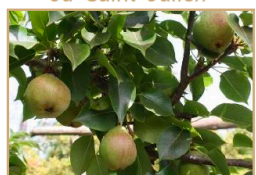
Néflier du Japon
*Eriobotrya japonica*³
et Néflier commun
*Mespilus germanica*¹



Noisetier
*Coryllus avellana*²



Noyer commun
Juglans regia et
'Franquette'^{2,3}



Poirier
Pyrus communis



Pommier
*Malus domestica*³



TRUFFIERE Plants mycorhizés de :
Chêne pubescent - *Quercus pubescens*
Chêne vert - *Quercus ilex*
Noisetier - *Coryllus avellana*

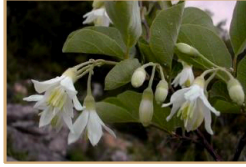
¹ Végétal à réserver à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

² Plante hôte de *Xylella fastidiosa*

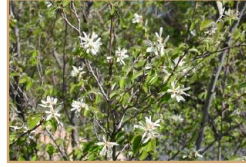
³ Végétal à éviter à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

ARBUSTES

Arbustes caducs et arbrisseaux à grand développement



Aliboufier
*Styrax officinalis**



Amélanancier commun
Amelanchier ovalis



Arbre à perruque
Cotinus coggygria



Baguenaudier
Colutea arborescens



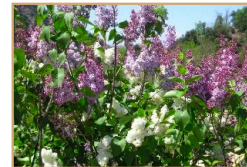
Cerisier de Sainte-Lucie
Prunus mahaleb



Cornouiller mâle
Cornus mas



Épine noire - *Prunus spinosa* (piquant)



Lilas - *Syringa vulgaris*



Pistachier térébinthe
Pistacia terebinthus



Seringat commun
*Philadelphus coronarius*¹



Sureau noir
*Sambucus nigra*¹

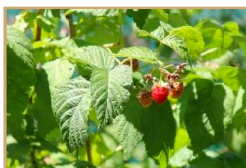


Viorne mancienne
*Viburnum lantana*¹

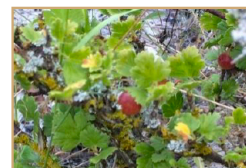


Viorne obier
*Viburnum opulus*¹

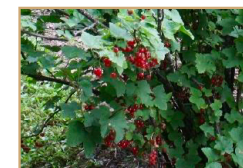
Arbustes fruitiers



Framboisier
*Rubus idaeus*¹



Groseillier à maquereau
*Ribes grossularia*¹



Groseillier rouge
*Ribes rubrum*¹

¹ Végétal à réserver à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

² Plante hôte de *Xylella fastidiosa*

³ Végétal à éviter à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

Arbustes persistants à moyen ou grand développement



Arbousier commun
Arbutus unedo



Filaire à feuilles larges
*Phillyrea latifolia*²



Genévrier commun ou
oxycèdre
Juniperus communis ou
oxycedrus



Genévrier de Phénicie
Juniperus phoenicea



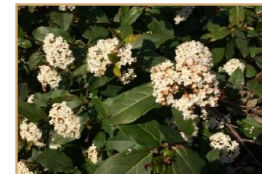
Houx
*Ilex aquifolium*¹² (piquant)



Laurier sauce
*Laurus nobilis*³



Nerprun Alaterne
*Rhamnus alaternus*²

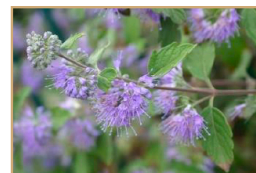


Viorne tin
Viburnum tinus

Arbustes à moyen développement pour massif



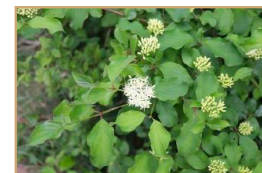
Buplèvre ligneux
Bupleurum fruticosum



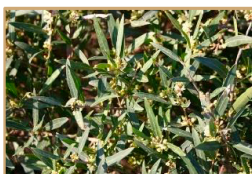
Caryopteris
Caryopteris x clandonensis



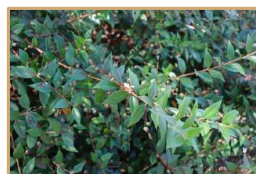
Ceanote - *Ceanothus X delilianus* et *thrysiflorus*³



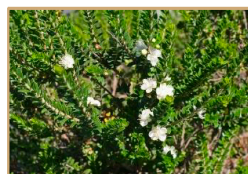
Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



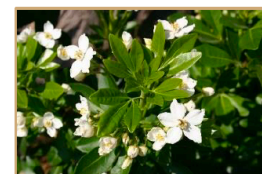
Filaire à feuilles étroites
Phillyrea angustifolia



Myrte commun
*Myrtus communis*²³



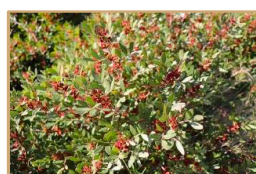
Myrte de Tarente
*Myrtus Tarentina*²³



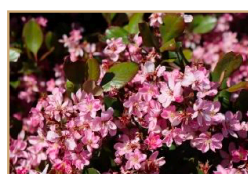
Oranger du Mexique
*Choisya ternata*³



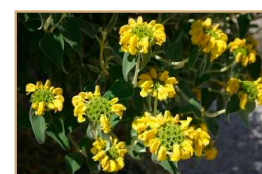
Perovskia - *Perovskia atriplicifolia*



Pistachier lentisque
Pistacia lentiscus



Raphiolepis
Raphiolepis indica



Sauge de Jérusalem
Phlomis fruticosa

¹ Végétal à réserver à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

² Plante hôte de *Xylella fastidiosa*

³ Végétal à éviter à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

Arbustes à petit développement pour tapis arbustif



Ballote
Ballota pseudodichtamnus



Ciste cotonneux
Cistus albidus



Ciste à feuille de sauge
*Cistus salviifolius*²



Ciste pourpre
Cistus X purpureus



Ciste de Crète
*Cistus creticus*²



Dorycnie à cinq feuilles
Dorycnium pentaphyllum



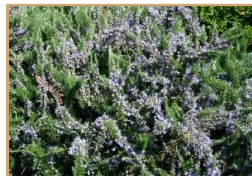
Dorycnie hirsute
Dorycnium hirsutum



Lavande vraie
Lavandula angustifolia ou
officinalis



Lavandin
Lavandula 'Grosso'
ou Lavande à larges feuilles
Lavandula latifolia



Romarin
*Rosmarinus officinalis*²
et 'prostratus' rampant



Santoline petit cyprès
Santolina chamaecyparissus



Germandrée jaune
Teucrium flavum

¹ Végétal à réserver à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

² Plante hôte de *Xylella fastidiosa*

³ Végétal à éviter à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

Vivaces et graminées



Acanthe
Acanthus mollis



Achillée
Achillea millefolium



Belle-de-nuit
Mirabilis jalapa



Centranthe rouge
Valériane
Centranthus ruber



Epiaire d'Allemagne
Stachys germanica
ou Oreille d'ours
Stachys cretica



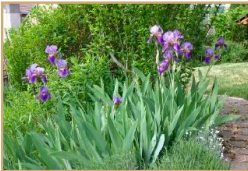
Pavot de Californie
Eschscholzia californica



Euphorbe des vallons
Euphorbia characias



Euphorbe de Martin
Euphorbia martinii



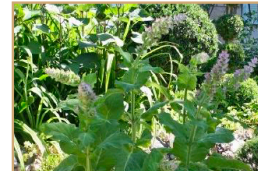
Iris
Iris sp



Rose trémière
Alcea rosea



Sauge officinale
Salvia officinalis



Sauge scalrée
Salvia sclarea



Sauge de Gregg
Salvia greggii



Stipa "cheveux d'ange"
Stipa capillata



Thym commun
Thymus vulgaris
Ou Serpolet
Thymus serpyllum



Thym de Crête
Thymus capitata
Ou Thym hirsute
Thymus hirsutus

¹ Végétal à réserver à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

² Plante hôte de *Xylella fastidiosa*

³ Végétal à éviter à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

Plantes grimpantes



Bignone
Campsis radicans



Chèvrefeuille de Toscane
Lonicera etrusca
et Chèvrefeuille hybride
Lonicera heckrottii



Clématite des haies
Clematis vitalba



Glycine
Wisteria sinensis



Jasmin
*Trachelospermum
jasmonoides*³



Kiwis
Actinidia chinensis



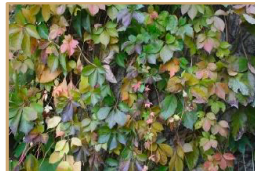
Lierre
Hedera helix



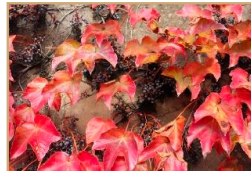
Rosier banks
Rosa banksiae



Rosier grimpant
Rosa SP



Vigne vierge
Parthenocissus quinquefolia



Vigne vierge
Parthenocissus tricuspidata

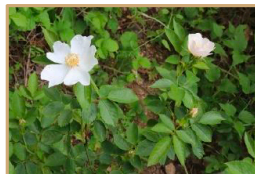


Vigne
Vitis vinefera Ampelia®
Aladin, Ampelia® Amandin,
Ampelia® Perdin' ou
Ampelia® Candin

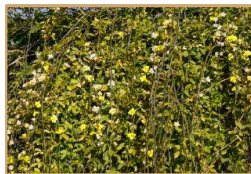
Plantes sarmenteuses (à palisser sur clôture)



Chevrefeuille d'hiver
*Lonicera fragrantissima*³



Eglantier
Rosa canina (piquant)²



Jasmin d'hiver
Jasminum nudiflorum

¹ Végétal à réserver à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)

² Plante hôte de *Xylella fastidiosa*

³ Végétal à éviter à Plan d'Aups-Sainte-Baume et Mazaugues (plateau en altitude exposé au nord)