



COMMUNE DE SAINT ZACHARIE

REGION PACA /
DEPARTEMENT DU VAR /
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

Pièce n° 3 - Règlement

PLU SAINT-ZACHARIE

SOMMAIRE

| | | |
|---------------------|--|-----------|
| 1 | TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES..... | 3 |
| 2 | TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)..... | 10 |
| <i>Chapitre I</i> | <i>Zone UA</i> | <i>11</i> |
| <i>Chapitre II</i> | <i>Zone UB</i> | <i>22</i> |
| <i>Chapitre III</i> | <i>Zone UC</i> | <i>32</i> |
| <i>Chapitre IV</i> | <i>Zone UD.....</i> | <i>42</i> |
| <i>Chapitre V</i> | <i>Zone UE.....</i> | <i>53</i> |
| 3 | TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « A URBANISER » (1AU ET 2AU) | 62 |
| <i>Chapitre I</i> | <i>Zone 1AU</i> | <i>63</i> |
| <i>Chapitre II</i> | <i>Zone 2AU</i> | <i>75</i> |
| 4 | TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)..... | 78 |
| <i>Chapitre I</i> | <i>Zone A.....</i> | <i>78</i> |
| 5 | TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)..... | 84 |
| <i>Chapitre I</i> | <i>Zone N.....</i> | <i>85</i> |
| <i>Chapitre II</i> | <i>Zone Nc.....</i> | <i>91</i> |
| | Lexique d'urbanisme : | 95 |

1- Titre 1 - dispositions générales

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal : les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

L 421-3 et R 421-27 et suivants : Permis de démolir obligatoire

Autres réglementations :

Se superposent également aux règles de PLU : les règlements de lotissements, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc.

S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement et la réglementation en matière de publicité restreinte dans les Zones de Publicité Restreinte.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les permis de construire sont soumis aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les zones d'aménagement différé,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement concerté,
 - les périmètres sensibles,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions des lotissements dont le certificat d'achèvement date de moins de cinq ans, et si elles sont plus restrictives, les dispositions du règlement du lotissement de moins de 10 ans.

RAPPELS : Certaines occupations et utilisations du sol, réglementées par le présent PLU, sont soumises à des procédures particulières. Ainsi :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L.441.1 à L.441.3 du Code de l'Urbanisme) ;
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme) ;
- les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application de l'article L.140-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées est soumis à autorisation (article R.443.4 du Code de l'Urbanisme) ;
- les terrains de camping recevant au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs sont soumis à déclaration (article R.443.6.4 du Code de l'Urbanisme) ;
- les terrains de camping de plus de 6 tentes ou caravanes, ou recevant plus de 20 campeurs, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances en hébergement léger sont soumis à autorisation (article R.443.7 du Code de l'Urbanisme) ;
- le défrichement est soumis à autorisation (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme) dans les espaces boisés classés, il est interdit, seules les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (UA, UAa, UB, UBp, UC, UD, UDa, UDb UE, UEa1, UEa2, UEb) et des zones à urbaniser (1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, et 2AU), des zones agricoles (A, Aa) et des zones naturelles (N, Nc).

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peuvent être ajoutés permettant de distinguer des zones différentes. De plus, une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130. 1 du Code de l'Urbanisme).
- Les bâtis remarquables à caractère patrimonial (article L 123.1-7 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation.

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dans la limite de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
DEAU**

Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

ARTICLE 6 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
D'ELECTRICITE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

ARTICLE 7 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

ARTICLE 8 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET CONDITIONS DE REALISATION
D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Des contrôles seront opérés sur les installations d'assainissement collectif conformément à la délibération du 27 décembre 2012 par la Société Publique Locale « L'eau des Collines » gestionnaire de l'assainissement.

ARTICLE 9 : **OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS**

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services d'intérêts collectifs (eau, assainissement, électricité, gaz, etc.) et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ouvrages techniques d'intérêt général, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 13 et des différents chapitres du titre II du présent règlement.

En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1996, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

E
n
c
a
s
d
e
c
o
n
s
t
r
u
c
t
i
o
n
d
'
o
u
v
r
a
g
e
s

ARTICLE10:

RAPPELS GENERAUX

1- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, les défrichements y sont interdits.

2- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, d'une largeur minimum de 4 m, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3- Il est rappelé que tout permis de construire devra être accompagné de :

- plans,
- coupes
- élévations de toutes les façades

du bâtiment concerné dessinés à une échelle conventionnelle (1/100ème, 1/50ème par exemple) sur lesquels seront indiquées les perspectives imposées dans le cadre du volet paysager du permis de construire et l'indication des végétaux prévus, les photos des abords immédiats du quartier...

Toute demande de permis de construire, ou d'autorisation d'occupation des sols, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures, si il doit en être réalisé. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture, tant pour les clôtures maintenues, que celles à construire.

La construction d'une clôture ou d'une porte ou portail, ou tout type de réhabilitation ou travaux d'entretien ou d'aménagement concernant des clôtures fera l'objet d'une déclaration préalable.

4- Risque d'inondation :

Il existe un risque d'inondation identifié sur la commune, une étude d'aléa réalisée en Novembre 2011 est annexée au PLU (Annexe Graphique n°5.5).

Dans les secteurs identifiés comme étant en zone d'aléa inondation, sur les plans de zonage, il s'agira de vérifier le niveau d'aléa dans l'étude annexée au PLU (n°5.5)

ARTICLE 11

CLOTURES

(Cf. article R.421-12 du Code de l'Urbanisme)

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du Code du Patrimoine,
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'Environnement,
- c) Dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1,

d) Dans une commune ou partie de la commune où le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Dans les zones U, AU et N du territoire sont soumises à déclaration préalable l'édification de clôtures autres qu'agricoles et forestières conformément à la délibération prise par la commune le 24 septembre 2009.

Un avis du Conseil Général sera à demander pour l'implantation de clôture en bordure des routes départementales

ARTICLE 12 : **DEBROUSSAILLEMENT ET PROTECTION CONTRE LES INCENDIES DE FORETS**

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par les articles L322-3 et L322-7 du Code Forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par l'arrêté préfectoral en date du 30 mars 2015. La réglementation s'applique dans une bande de 200m à compter de la limite des zones composées de bois, forêts, plantations, landes maquis et garrigues. L'arrêté et la carte localisant la zone d'application de la réglementation DFCI sont annexés au PLU.

ARTICLE 13 : **AXE BRUYANT**

Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement ou assimilées, d'équipement collectif, de bureaux, de services et autres constructions, situées au voisinage d'axes classés bruyants (repérés sur le plan de zonage) par arrêté préfectoral doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur.

Les secteurs concernés sont les suivants :

- Bande de 100 m de part et d'autre de la RD 560
- Bande de 100 m de part et d'autre de la déviation (ER n°17).

ARTICLE 14 : **RAPPEL DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L111-1-4 (LOI DITE BARNIER SUR LES ENTREES DE VILLE)**

L'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme impose que les constructions et installations sont interdites, en dehors des espaces urbanisés, en bordure de la route départementale RD 560.

Les marges de reculement qui s'y appliquent sont repérées aux documents graphiques du PLU, elles sont de :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD 560

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

**ARTICLE 15 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CANAUX ET COURS
D'EAUX**

A défaut d'indication, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres à compter de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage. Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole.

**ARTICLE 16 : APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE
L'URBANISME**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, 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 présent PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf dans les zones UD où les règles sont appréciées au regard de chaque unité foncière ou construction issue de ladite division.

2 Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Les zones urbaines comprennent :

- Chapitre I : **Zone UA** centre urbain à caractère principal d'habitation, équipements publics, commerces, services et son extension contemporaine
- Chapitre II : **Zone UB** extension moderne du noyau urbain central : la ville nouvelle à caractère d'habitat, de services et d'équipements.
- Chapitre III : **Zone UC** ensemble peu dense et discontinu de constructions pavillonnaires à caractère principal d'habitation.
- Chapitre IV : **Zone UD** zone résidentielle d'habitat diffus.
- Chapitre V : **Zone UE** à caractère principal d'activité économique.

Chapitre I Zone UA

Caractère de la zone UA et UAa :

La zone UA est le noyau urbain central où se regroupent les éléments essentiels de centralité : équipements publics, commerces, services.

C'est une zone urbaine centrale, assainie en collectif, à vocation dominante d'habitat, de services et d'activités sans nuisance pour le voisinage. Les constructions sont édifiées en général en ordre continu, implantées à l'alignement de l'espace public, bâti en R+2, R+3 et se caractérisent par une architecture traditionnelle.

Il existe en zone UA, un sous-secteur UAa, dont la caractéristique est d'être le secteur d'extension contemporaine du noyau urbain central. Il s'agit d'une greffe urbaine à caractère centrale d'habitat, de services et d'activités. La mixité des fonctions urbaines et la mixité sociale règnent sur ce territoire.

Caractère future de la zone UA et UAa :

Les constructions nouvelles ou reconstructions doivent respecter l'harmonie générale du village.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle, ou d'entrepôt, sauf celles visées à l'article UA-2 ci-dessous,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les villages classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, le camping pratiqué isolément, les caravanes isolées
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules usagés,
- l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.
- L'implantation de pylônes hertziens et les antennes relai de téléphonie.
- Risque inondation : Le pétitionnaire devra se référer à l'étude hydraulique de Novembre 2011 (annexe n°5.4) :
 - Dans les secteurs d'aléa « Faible à Modéré » (Bleu Clair) : Les constructions nouvelles indispensables à la sécurité publique et stratégique pour la gestion de crise ainsi que les établissements sensibles.
 - Dans les secteurs d'aléa « Modéré » (Bleu Marine) ou d'aléa Fort (rouge) : toutes les constructions, ou extensions, sont interdites.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les parties à usage d'habitation dans une construction, de service ou de commerce seront réalisées à l'étage, le rez de chaussée étant voué à l'activité.
- Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement (article L 123-1 7ème alinéa) et devant être protégés : immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par une étoile, les modifications et extensions sous condition du respect de l'architecture de l'édifice ; les démolitions sous condition de la délivrance d'un permis de démolir. Les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du bâti sont proscrits.
- Toute création de 5 logements ou plus sur une même unité foncière existante, bâtie ou non bâtie, à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 30% des logements en logements locatifs sociaux (arrondi à l'unité supérieure) si décimale supérieure à 5.
- L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- Risque inondation : Le pétitionnaire devra se référer à l'étude hydraulique de Novembre 2011 (annexe n°5.4) :
 - Dans le secteur du lit hydrogéomorphologique (Jaune) : La hauteur de plancher minimale de toutes constructions, extensions, réaménagements, surélévations situés sur les parcelles incluses tout ou partie sur ce secteur, sera de 0.50 m au-dessus du terrain naturel.
 - Dans les secteurs d'aléa « Faible à Modéré » (Bleu Clair) : La hauteur de plancher minimale des constructions, extensions, réaménagements, surélévations, situés sur les parcelles incluses tout ou partie sur ce secteur d'aléa, sera de 1 m au-dessus du terrain naturel.
 - Dans les secteurs d'aléa « Modéré » (Bleu Marine) ou d'aléa Fort (rouge) : la réalisation, sur les constructions existantes, d'une zone refuge hors d'eau, permettant la mise en sécurité des personnes.
- Installations ENR : dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques, l'avis de l'ABF sera consulté.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UA 3-1) Accès et caractéristiques des voies

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :

- en bon état de viabilité,
- dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés,
- soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'ordures ménagères.

Les accès ne doivent en aucun cas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles et les élargissements de voiries, disposeront d'une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés et auront une largeur de plate-forme tenant compte du nombre d'habitations desservies :

- 4 m de 1 à 10 habitations
- 5 m de 10 à 50 habitations
- 6 m au-delà de 50 habitations.

Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris cheminements piétons et cyclables) peuvent être soumises à des conditions de tracé et d'exécution, dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.

Tout nouvel accès direct sur la RD560 sera interdit, des dérogations pourront être demandées au Conseil Général du Var, en particulier concernant l'aménagement d'accès groupés.

Aucun accès direct non programmé ne sera autorisé sur la déviation (ER n°17).

UA 3-2) Voies privées :

La création de voies privées pour la circulation automobile reste soumise à l'agrément de la municipalité.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les accès particuliers devront :

- avoir au moins 4 m de largeur,
- La création d'un seul trottoir d'une largeur d'au moins 1,40m pourra être acceptée par l'autorité territoriale en fonction de la situation du terrain

UA 3-3) Voies en impasse

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif occasionnellement si et seulement elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule automobile de se retourner aisément et sans danger (pompiers, véhicules de service...), c'est-à-dire de disposer d'une aire de retournement ou d'un té à l'extrémité de tous les culs de sac. Les tés devront correspondre aux normes de sécurité en vigueur.

UA 3-4) Piétons- Mode doux

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes existantes.

Des sentiers pédestres, pistes cyclables et autres promenades publiques seront aménagés.

UA 3-5) Prescriptions particulières

En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

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

ARTICLE UA4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à destination d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les opérations ou constructions groupées devront disposer d'un système de défense contre l'incendie suffisant à la protection des constructions et populations attendues.

Eaux usées : toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. Cependant, les constructions non desservies par le réseau public d'assainissement, devront attendre la réalisation du réseau public et auront obligation de s'y raccorder dès sa réalisation.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique (les eaux usées des piscines ne pourront pas être déversées dans les égouts publics, ni sur le domaine public). Après déchloration, elles seront déversées sur le terrain même ou, il faudra faire appel à un vidangeur.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du service public d'assainissement.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante

Il convient :

- d'éviter le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,

- de favoriser la mise en place de techniques alternatives d'aménagements destinées à réduire le taux d'imperméabilisation global du projet (trottoirs enherbés, structures alvéolaires, ...),

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écrêter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

Electricité : toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

Télévision : pour les nouveaux projets de construction la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

Déchets : les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective. Les constructions d'immeubles collectifs, de lotissements, de groupes d'habitations, d'ERP devront comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être soit édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soient présenter un recul au minimum de 3 mètres par rapport aux limites des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

- Obligatoirement sur la limite séparative déjà bâtie ;
- soit limite séparative ;
- soit à une distance minimum de 4 mètres de la limite séparative.

**ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de tous éléments de la construction au sol, exception faite des balcons, des couvertures en encorbellement, et autres auvents

En UAa, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain ou de l'îlot de propriété.

Non réglementée en cas de réhabilitation du bâti existant.

L'emprise au sol n'est pas réglementée en UA.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction pourra être surélevée jusqu'à 7 m à l'égout du toit. Au-delà, la hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever (H) doit être égale à celle de l'immeuble voisin mitoyen le plus bas augmentée d'un étage, sans toutefois excéder 12 m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les Toitures :

Les pentes des toitures devront être inférieures à 36%. Les toitures terrasses peuvent être créées pour relier différents volumes, mais ne pourront pas être utilisées comme toiture principale de la construction, elles représenteront 45% de la toiture maximum.

Les couleurs

Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration de travaux présenteront la palette (graphique) choisie en fonction des prescriptions annexées au présent règlement.

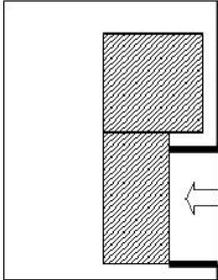
Les balcons, terrasses et vérandas

Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.

Les balcons sont interdits sur le domaine public.

Les clôtures :

Les clôtures dans leur partie courante, seront réalisées entièrement en maçonnerie ou constituées d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Le mur de clôture sera à ce moment-là constitué d'un mur bahut rehaussé par un grillage ou grille de type fer forgé. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. La hauteur étant limitée à 1.80 m à partir du terrain naturel en bordure de voie publique. Il peut être doublé d'une haie végétale.



Les clôtures devront être réalisées dans la continuité de celles existantes pour assurer une continuité urbaine. Tous les accès automobiles sur les parcelles, devront présenter une aire permettant à au moins deux véhicule de se stationner sur les parcelles en dehors des emprises publiques, lorsque que c'est techniquement possible. (Voir dessin ci- contre), Les coffrets EDF et GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures, et devront faire l'objet d'un détail graphique lors de la demande de permis de construire ou de déclaration de travaux.

Le portail présentera un retrait de 5 m par rapport à la limite avec le domaine public.

Climatiseur

Les systèmes de climatisation en applique sur les façades donnant sur l'emprise publique sont interdits.

Les antennes paraboliques

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques devront être fixées uniquement sur les toitures, mais en aucun cas en façade ou sur les balcons.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux

Les matériaux de bardage métalliques sont interdits.

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade,
- maintien du rapport pleins / vides,

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine ou rurale.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les maçonneries en pierres appareillées sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

En zone UAa :

Les constructions devront respecter les prescriptions architecturales mentionnées au document n°4.3 du PLU.

ARTICLE UA12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et à l'intérieur des propriétés, dont les caractéristiques sont définies ci-après

Longueur : 5 m, largeur : 2,50 m et recul : 6 m.

Par ailleurs, les largeurs des emplacements voitures limités par une ou deux parois verticales sont les suivantes : sans parois verticales : 2,50 m ; avec une paroi verticale : 2,60 m intérieur et avec deux parois verticales : 2,70 m intérieur ; dégagements : 5 m (4 m pour les stationnements en épi à 45°).

Un pourcentage de 5% des places doivent être adaptées pour les personnes à mobilité réduite (largeur de la place : 3,30 m) pour les constructions à usage de logement.

Habitations : Une place par logement créé et deux places de stationnement dans le cas où le logement créé possède une surface de plancher supérieure ou égale à 70 m²

Dans le cas d'une division parcellaire, d'une extension ou d'une modification d'une construction existante ayant comme impact la création de logements supplémentaire, une place de parking par logement devra être créée. En cas d'impossibilité de création de place supplémentaire, le stationnement pourra être assuré dans un parking privé, le pétitionnaire devra joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme la copie d'un bail de location d'une durée de minimum 3 ans à son nom.

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs sociaux rentrant dans le compte réalisé en application de l'article 55 de la loi SRU pour lesquels n'est exigée qu'une place par logement quelle que soit la surface de plancher.

Pour les opérations de plus de 8 logements, 10 % de stationnements, arrondis au nombre de place supérieur, seront prévus pour les visiteurs.

Hôtels : une place par chambre d'hôtel.

Commerces, bureaux : une place pour 30 m² de surface de plancher,

Entrepôt, industrie, artisanat, etc. : une place pour 100 m² de surface de plancher.

Stationnement 2 roues : dans les logements collectifs, il sera créé au minimum une place de stationnement pour vélo de 1,5 m² par logement. Dans les entrepôts, industrie, artisanat, bureau, commerces une place de stationnement vélo de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Les opérations de constructions et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (aménagement en terrasse, végétation existante,...):

- En conservant autant que possible les ouvrages et les plus beaux arbres,
- En prévoyant des mesures compensatoires en cas de destruction obligée.

Dans les lotissements à compter du cinquième lot, et les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs hors voirie seront plantés ; avec du mobilier urbain adapté (banc, corbeilles, candélabres, etc...). Leur surface représentera 15% de la surface totale de l'opération. Elle devra également être convenablement entretenue et permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

En zone UAa : Les surfaces de plancher maximale sont les suivantes :

Ilot n°2 : 2 000 m²

Ilot n°3 : 2 460 m²

Ilot n°4 : 2 600 m²

Ilot n°5 : 1 570 m²

Ilot n°6 : 4 110 m²

Ilot n°7 : 1 560 m²

Ilot n°8 : 1 780 m²

Ilot n°9 : 2 650 m²

La répartition fera l'objet d'une attestation de l'aménageur qui attribuera une surface de plancher à chaque demande d'autorisation.

Chapitre II Zone UB

Caractère de la zone :

La zone UB est l'extension moderne du noyau urbain central : la ville contemporaine à caractère d'habitat, de services et d'équipements. Les bâtiments sont essentiellement construits en ordre discontinu

Il existe en zone UB, un sous-secteur UBp dont la caractéristique est d'être un secteur prévu pour les équipements publics.

Caractère future de la zone :

Préservation de ces équipements et densification de la zone.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle, ou d'entrepôt, sauf celles visées à l'article UB-2 ci-dessous,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et les villages classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, le camping pratiqué isolément, les caravanes isolées
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules usagés,
- l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.
- L'implantation de pylônes hertziens et les antennes relai de téléphonie.

Risque inondation : Le pétitionnaire devra se référer à l'étude hydraulique de Novembre 2011 (annexe n°5.4) :

Dans les secteurs d'aléa « Faible à Modéré » (Bleu Clair) : Les constructions nouvelles indispensables à la sécurité publique et stratégique pour la gestion de crise ainsi que les établissements sensibles.

Dans les secteurs d'aléa « Modéré » (Bleu Marine) ou d'aléa Fort (rouge) : toutes les constructions, ou extensions, sont interdites.

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

- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les parties à usage d'habitation dans une construction, de service ou de commerce seront réalisées à l'étage, le rez de chaussée étant voué à l'activité.
- Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement (article L 123-1 7ème alinéa) et devant être protégés : immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial et identifiés par une étoile, les modifications et extensions sous condition du respect de l'architecture de l'édifice ; les démolitions sous condition de la délivrance d'un permis de démolir ; Les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du bâti sont proscrits.
- Toute création de 5 logements ou plus sur une même unité foncière existante, bâtie ou non bâtie, à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 30% des logements en logements locatifs sociaux (arrondi à l'unité supérieure).
- Dans les zones où la pente est supérieure à 10%, les déblais doivent être limités au simple volume des constructions et les remblais sont interdits,
- L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaire à la construction.
- Risque inondation : Le pétitionnaire devra se référer à l'étude hydraulique de Novembre 2011 (annexe n°5.4) :
 - Dans le secteur du lit hydrogéomorphologique (Jaune) : La hauteur de plancher minimale de toutes les constructions, extensions, réaménagements, surélévations situés sur les parcelles incluses tout ou partie sur ce secteur, sera de 0.50 m au-dessus du terrain naturel.
 - Dans les secteurs d'aléa « Faible à Modéré » (Bleu Clair) : La hauteur de plancher minimale des constructions, extensions, réaménagements, surélévations, situés sur les parcelles incluses tout ou partie sur ce secteur d'aléa, sera de 1 m au-dessus du terrain naturel.
 - Dans les secteurs d'aléa « Modéré » (Bleu Marine) ou d'aléa Fort (rouge) : la réalisation, sur les constructions existantes, d'une zone refuge hors d'eau, permettant la mise en sécurité des personnes.
- Installations ENR : dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques, l'avis de l'ABF sera consulté.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UB 3-1) Accès et caractéristiques des voies

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :

- en bon état de viabilité,
- dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés,
- soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'ordures ménagères.

Les accès ne doivent en aucun cas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles et les élargissements de voiries, disposeront d'une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés et auront une largeur de plate-forme tenant compte du nombre d'habitations desservies :

- 4 m de 1 à 10 habitations
- 5 m de 10 à 50 habitations
- 6 m au-delà de 50 habitations.

Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris cheminements piétons et cyclables) peuvent être soumises à des conditions de tracé et d'exécution, dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.

Tout nouvel accès direct sur la RD560 sera interdit, des dérogations pourront être demandées au Conseil Général du Var, en particulier concernant l'aménagement d'accès groupés.

Aucun accès direct non programmé ne sera autorisé sur la déviation (ER n° 17).

UB 3-2) Voies privées

La création de voies privées pour la circulation automobile reste soumise à l'agrément de la municipalité.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les accès particuliers devront :

- avoir au moins 4 m de largeur,
- La création d'un seul trottoir d'une largeur d'au moins 1,40m pourra être acceptée par l'autorité territoriale en fonction de la situation du terrain

UB 3-3) Voies en impasse

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif occasionnellement si et seulement elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent.

Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule automobile de se retourner aisément et sans danger (pompiers, véhicules de service...), c'est-à-dire de disposer d'une aire de retournement ou d'un té à l'extrémité de tous les culs de sac. Les tés devront correspondre aux normes de sécurité en vigueur.

UB 3-4) Piétons- Mode doux

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats

Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes existantes.

Des sentiers pédestres, pistes cyclables et autres promenades publiques seront aménagés.

UB 3-5) Prescriptions particulières

En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

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

ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à destination d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les opérations ou constructions groupées devront disposer d'un système de défense contre l'incendie suffisant à la protection des constructions et populations attendues.

Eaux usées : toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. Cependant, les constructions non desservies par le réseau public d'assainissement, devront attendre la réalisation du réseau public et auront obligation de s'y raccorder dès sa réalisation.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique (les eaux usées des piscines ne pourront pas être déversées dans les égouts publics ni sur le domaine public).

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré épuration appropriée à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du service public d'assainissement.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante-

Il convient :

- d'éviter le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
- de favoriser la mise en place de techniques alternatives d'aménagements destinées à réduire le taux d'imperméabilisation global du projet (trottoirs enherbés, structures alvéolaires, ...),

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écrêter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

Electricité : toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante. Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

Télévision : pour les nouveaux projets de construction la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

Déchets : les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective. Les constructions d'immeubles collectifs, de lotissements, de groupes d'habitations, d'ERP devront comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être soit édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit présentées un recul au minimum de 3 mètres par rapport aux limites des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limites séparatives
- soit à une distance minimum de 4 mètres de la limite séparative.

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

Non réglementée.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de tous éléments de la construction au sol, exception faite des balcons, des couvertures en encorbellement, et autres auvents

Non règlementée

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction pourra être surélevée jusqu'à 7 m à l'égout du toit. Au-delà, la hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever (H) doit être égale à celle de l'immeuble voisin mitoyen le plus bas augmentée d'un étage sans toutefois excéder 9 m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les Toitures :

Les pentes des toitures devront être inférieures à 36%. Les toitures terrasses peuvent être créées pour relier différents volumes, mais ne pourront pas être utilisées comme toiture principale de la construction, elles représenteront 45% de la toiture maximum. Cependant, les toitures terrasses existantes devront être conservées.

Les couleurs

Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration de travaux présenteront la palette (graphique) choisie en fonction des prescriptions annexées au présent règlement.

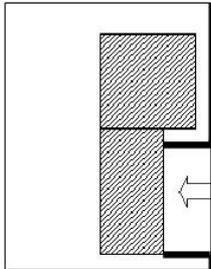
Les balcons, terrasses et vérandas

Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.

Les balcons sont interdits sur le domaine public.

Les clôtures

Les clôtures, dans leur partie courante, seront réalisées entièrement en maçonnerie ou constituées d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Le mur de clôture sera à ce moment-là constitué d'un mur bahut rehaussé par un grillage ou grilles de type fer forgé. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Leur hauteur étant limitée à 1,80 m à partir du terrain naturel en bordure des voies publiques. Il peut être doublé d'une haie végétale.



Les clôtures devront être réalisées dans la continuité de celles existantes pour assurer une continuité urbaine. Tous les accès automobiles sur les parcelles, devront présenter une aire permettant à au moins deux véhicule de se stationner sur les parcelles en dehors des emprises publiques lorsque que c'est techniquement possible. Aucun portail ne devra s'ouvrir sur la voie publique (Voir dessin ci-contre), Les coffrets EDF et GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures, et devront faire l'objet d'un détail graphique lors de la demande de permis de construire ou de déclaration de travaux.

Le portail présentera un retrait de 5 m par rapport à la limite avec le domaine public.

Climatiseur

Les systèmes de climatisation en applique sur les façades donnant sur l'emprise publique sont interdits.

Les antennes paraboliques

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques devront être fixées uniquement sur les toitures, mais en aucun cas en façade ou sur les balcons.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux

Les matériaux de bardage métalliques sont interdits.

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et à l'intérieur des propriétés, dont les caractéristiques sont définies ci-après :

Longueur : 5 m, largeur : 2,50 m et recul : 6 m.

Par ailleurs, les largeurs des emplacements voitures limités par une ou deux parois verticales sont les suivantes : sans parois verticales : 2,50 m ; avec une paroi verticale : 2,60 m intérieur et avec deux parois verticales : 2,70 m intérieur. ;

Un pourcentage de 5% des places doivent être adaptées pour les personnes à mobilité réduite (largeur de la place : 3,30 m) pour les constructions à usage de logement.

Habitations : Une place par logement créé et deux places de stationnement dans le cas où le logement créé possède une surface de plancher supérieure ou égale à 70 m².

Dans le cas d'une division parcellaire, d'une extension ou d'une modification d'une construction existante ayant comme impact la création de logements supplémentaire, une place de parking par logement devra être créée. En cas d'impossibilité de création de place supplémentaire, le stationnement pourra être assuré dans un parking privé, le pétitionnaire devra joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme la copie d'un bail de location d'une durée de minimum 3 ans à son nom.

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs sociaux rentrant dans le compte réalisé en application de l'article 55 de la loi SRU pour lesquels n'est exigée qu'une place par logement quelle que soit la surface de plancher.

Pour les opérations de plus de 8 logements, 10 % de stationnements, arrondis au nombre de place supérieur, seront prévus pour les visiteurs.

Hôtels : une place par chambre d'hôtel.

Commerces, bureaux : une place pour 30 m² de surface de plancher,

Entrepôt, industrie, artisanat, etc. : une place pour 100 m² de surface de plancher.

Stationnement 2 roues : dans les logements collectifs, il sera créé au minimum une place de stationnement pour vélo de 1,5 m² par logement. Dans les entrepôts, industrie, artisanat, bureau, commerces une place de stationnement vélo de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres et obligations de planter

Les opérations de constructions et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (aménagements en terrasse, végétation existante,...):

- En conservant autant que possible les ouvrages et les plus beaux arbres,
- En prévoyant des mesures compensatoires en cas de destruction obligée.

Dans les lotissements à compter du cinquième lot, et les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs hors voirie seront plantés ; avec du mobilier urbain adapté (banc, corbeilles, candélabres, etc...). Leur surface représentera 15 % de la surface totale de l'opération. Elle devra également être convenablement entretenue et permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

Chapitre III Zone UC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat, de services et d'équipements publics incluant un cimetière où les bâtiments sont essentiellement construits en ordre discontinu. Elle correspond à des programmes immobiliers à l'architecture diverse mais toujours de type maison individuelle.

Caractère futur de la zone :

Densification de la zone.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle, ou d'entrepôt (d'une superficie supérieure à 250 m²)
- Les installations classées
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les villages classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, le camping pratiqué isolément, les caravanes isolées
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules usagés,
- l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.
- L'implantation de pylônes hertziens et les antennes relai de téléphonie.
- Risque inondation : Le pétitionnaire devra se référer à l'étude hydraulique de Novembre 2011 (annexe n°5.4) :
 - Dans les secteurs d'aléa « Faible à Modéré » (Bleu Clair) : Les constructions nouvelles indispensables à la sécurité publique et stratégique pour la gestion de crise ainsi que les établissements sensibles.
 - Dans les secteurs d'aléa « Modéré » (Bleu Marine) ou d'aléa Fort (rouge) : toutes les constructions, ou extensions, sont interdites.

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les parties à usage d'habitation dans une construction, de service ou de commerce seront réalisées à l'étage, le rez de chaussée étant voué à l'activité.
- Toute création de 5 logements ou plus sur une même unité foncière existante, bâtie ou non bâtie, à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 30% des logements en logements locatifs sociaux (arrondi à l'unité supérieure).
- Dans les zones où la pente est supérieure à 10%, les déblais doivent être limités au simple volume des constructions et les remblais sont interdits.
- L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaire à la construction.
- Risque inondation : Le pétitionnaire devra se référer à l'étude hydraulique de Novembre 2011 (annexe n°5.4) :
 - Dans le secteur du lit hydrogéomorphologique (Jaune) : La hauteur de plancher minimale de toutes les constructions, extensions, réaménagements, surélévations situés sur les parcelles incluses tout ou partie sur ce secteur, sera de 0.50 m au-dessus du terrain naturel.
 - Dans les secteurs d'aléa « Faible à Modéré » (Bleu Clair) : La hauteur de plancher minimale des constructions, extensions, réaménagements, surélévations, situés sur les parcelles incluses tout ou partie sur ce secteur d'aléa, sera de 1 m au-dessus du terrain naturel.
 - Dans les secteurs d'aléa « Modéré » (Bleu Marine) ou d'aléa Fort (rouge) : la réalisation, sur les constructions existantes, d'une zone refuge hors d'eau, permettant la mise en sécurité des personnes.
- Installations ENR : dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques, l'avis de l'ABF sera consulté.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UC 3-1) Accès et caractéristiques des voies

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :

- en bon état de viabilité,
- dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés,
- soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'ordures ménagères.

Les accès ne doivent en aucun cas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles et les élargissement de voiries, disposeront d'une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés et auront une largeur de plate-forme tenant compte du nombre d'habitations desservies :

- 4 m de 1 à 10 habitations
- 5 m de 10 à 50 habitations
- 6 m au-delà de 50 habitations.

Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris cheminements piétons et cyclables) peuvent être soumises à des conditions de tracé et d'exécution, dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.

Tout nouvel accès direct sur la RD560 sera interdit, des dérogations pourront être demandées au Conseil Général du Var, en particulier concernant l'aménagement d'accès groupés.

Aucun accès direct non programmé ne sera autorisé sur la déviation (ER n° 17).

UC 3-2) Voies privées

La création de voies privées pour la circulation automobile reste soumise à l'agrément de la municipalité.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les accès particuliers devront :

- avoir au moins 4 m de largeur,
- La création d'un seul trottoir d'une largeur d'au moins 1,40m pourra être acceptée par l'autorité territoriale en fonction de la situation du terrain.

UC 3-3) Voies en impasse

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif occasionnellement si et seulement elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent.

Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule automobile de se retourner aisément et sans danger (pompiers, véhicules de service...), c'est-à-dire de disposer d'une aire de retournement ou d'un té à l'extrémité de tous les culs de sac. Les tés devront correspondre aux normes de sécurité en vigueur.

UC 3-4) Piétons- Mode doux

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes existantes.

Des sentiers pédestres, pistes cyclables et autres promenades publiques seront aménagés.

UC 3-5) Prescriptions particulières

En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

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

ARTICLE UC4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à destination d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les opérations ou constructions groupées devront disposer d'un système de défense contre l'incendie suffisant à la protection des constructions et populations attendues.

Eaux usées : toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. Cependant, les constructions non desservies par le réseau public d'assainissement, devront attendre la réalisation du réseau public et auront obligation de s'y raccorder dès sa réalisation.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré épuration appropriée à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du service public d'assainissement.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave

pas la situation existante.

Il convient :

- d'éviter le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
- de favoriser la mise en place de techniques alternatives d'aménagements destinées à réduire le taux d'imperméabilisation global du projet (trottoirs enherbés, structures alvéolaires, ...),

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écrêter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

Electricité : toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

Télévision : pour les nouveaux projets de construction la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

Déchets : les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective. Les constructions d'immeubles collectifs, de lotissements, de groupes d'habitations, d'ERP devront comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques soit avec un recul au minimum de 3 mètres de la limite des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et des emprises publiques.

En aucun cas l'entrée du garage ne sera réalisée directement sur la limite de l'emprise publique. Tout accès devra présenter un espace privatif pour permettre le stationnement d'au moins deux véhicules en dehors des espaces publics, ce renforcement sera au minimum de 5 mètres de profondeur par 6 mètres de largeur.

Néanmoins aux abords :

- des Routes Départementales, les constructions présenteront un recul au minimum de 12 mètres par rapport à l'emprise publique.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives

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

Non règlementé

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de tous éléments de la construction au sol, exception faite des balcons, des couvertures en encorbellement, et autres auvents

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder :

- en zone UC 35% de la superficie du terrain ou de l'îlot de propriété

ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever ne pourra excéder 7 mètres (sept mètres) à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

En limite séparative la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 3,5mètres à l'égout du toit y compris en limite de voies publiques ou privées et limite d'emprise publique.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale et/ou en être une expression contemporaine. Les pentes des toitures devront être inférieures à 36%. Les toitures terrasses peuvent être créées pour relier différents volumes, mais ne pourront pas être utilisées comme toiture principale de la construction. Elles ne représenteront pas plus de 45% de la toiture.

Les couleurs

Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration de travaux présenteront la palette (graphique) choisie en fonction des prescriptions annexées au présent règlement.

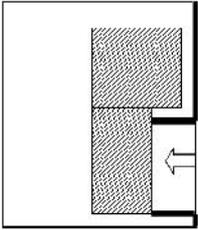
Les balcons, terrasses et vérandas

Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.

Les balcons sont interdits sur le domaine public.

Les clôtures

Les clôtures sur rues seront constituées d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. L'ensemble étant limité à 1,80 mètre de hauteur. Il peut être doublé d'une haie végétale



Les clôtures devront être réalisées dans la continuité de celles existantes pour assurer une continuité urbaine. Tous les accès automobiles sur les parcelles, devront présenter une aire permettant à au moins deux véhicules de se stationner sur les parcelles en dehors des emprises publiques lorsque que c'est techniquement possible. (Voir dessin ci-contre) Les coffrets EDF et GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures, et devront faire l'objet d'un détail graphique lors de la demande de permis de construire ou de déclaration de travaux. Le portail présentera un retrait de 5 m par rapport à la limite avec le domaine public.

Climatiseur

Les systèmes de climatisation en applique sur les façades donnant sur l'emprise publique sont interdits.

Portes et portails :

les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent seront en maçonnerie de même nature que le mur bahut et n'excéderont pas 2 mètres,

Les antennes paraboliques

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques devront être fixées uniquement sur les toitures, mais en aucun cas en façade ou sur les balcons.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux

Les matériaux de bardages métalliques sont interdits.

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et à l'intérieur des propriétés, dont les caractéristiques sont définies ci-après :

Longueur : 5 m, largeur : 2,50 m et recul : 6 m.

Par ailleurs, les largeurs des emplacements voitures limités par une ou deux parois verticales sont les suivantes : sans parois verticales : 2,50 m ; avec une paroi verticale : 2,60 m intérieur et avec deux parois verticales : 2,70 m intérieur. ;

Un pourcentage de 5% des places doivent être adaptées pour les personnes à mobilité réduite (largeur de la place : 3,30 m) pour les constructions à usage de logement.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement

Dans le cas d'une division parcellaire, d'une extension ou d'une modification d'une construction existante ayant comme impact la création de logements supplémentaire, une place de parking par logement devra être créée. En cas d'impossibilité de création de place supplémentaire, le stationnement pourra être assuré dans un parking privé, le pétitionnaire devra joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme la copie d'un bail de location d'une durée de minimum 3 ans à son nom.

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs sociaux rentrant dans le compte réalisé en application de l'article 55 de la loi SRU pour lesquels n'est exigée qu'une place par logement quelle que soit la surface de plancher.

Pour les opérations de plus de 8 logements, 10 % de stationnements, arrondis au nombre de place supérieur, seront prévus pour les visiteurs.

Hôtels : une place par chambre d'hôtel.

Commerces, bureaux : une place pour 30 m² de surface de plancher,

Entrepôt, industrie, artisanat, etc. : une place pour 100 m² de surface de plancher.

Stationnement 2 roues : dans les logements collectifs, il sera créé au minimum une place de stationnement pour vélo de 1,5 m² par logement. Dans les entrepôts, industrie, artisanat, bureau, commerces une place de stationnement vélo de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

Pour les autres constructions : 1 emplacement pour 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Les opérations de constructions et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (aménagement en terrasse, végétation existante,...):

- En conservant autant que possible les ouvrages et les plus beaux arbres,
- En prévoyant des mesures compensatoires en cas de destruction obligée.

Dans les lotissements à compter du cinquième lot, et les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs hors voirie seront plantés, avec du mobilier urbain adapté (banc, corbeilles, candélabres, etc...). Leur surface représentera 15% de la surface totale de l'opération. Elle devra également être convenablement entretenue et permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Chapitre IV Zone UD

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat diffus, les parcelles bâties ne se jouxtent pas forcément, il n'y a donc pas deux parcelles identiques. Ces espaces résiduels sont la marque de fabrique d'une forme urbaine générée par l'accumulation d'initiatives individuelles sans cadre collectif : une parcelle est rendue constructible sans qu'elle ne soit aménagée spécifiquement pour son usage.

Il existe en zone UD, deux sous-secteurs :

Un sous-secteur UDa dont la caractéristique est d'être un secteur ayant vocation principale d'habitation avec préservation du paysage.

Un sous-secteur UDb dont la caractéristique est d'être un secteur où l'assainissement existant est autonome. Dans ce secteur, dès la réalisation du réseau public d'assainissement, les constructions auront l'obligation de s'y raccorder. Toute nouvelle construction devra être raccordée immédiatement à l'assainissement collectif.

Caractère future de la zone :

Densification de la zone, assainissement collectif, forme urbaine adaptée aux enjeux actuels.
Développement des commerces de proximité

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle, ou d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les villages classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, le camping pratiqué isolément, les caravanes isolées
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules usagés,
- l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.
- L'implantation de pylônes hertziens et les antennes relai de téléphonie.
- Risque inondation : Le pétitionnaire devra se référer à l'étude hydraulique de Novembre 2011 (annexe n°5.4) :

Dans les secteurs d'aléa « Faible à Modéré » (Bleu Clair) : Les constructions nouvelles indispensables à la sécurité publique et stratégique

pour la gestion de crise ainsi que les établissements sensibles.
Dans les secteurs d'aléa « Modéré » (Bleu Marine) ou d'aléa Fort (rouge) :
toutes les constructions, ou extensions, sont interdites.

ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les parties à usage d'habitation dans une construction, de service ou de commerce seront réalisées à l'étage, le rez-de-chaussée étant voué à l'activité.
- Toute création de 5 logements ou plus sur une même unité foncière existante, bâtie ou non bâtie, à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 30% des logements en logements locatifs sociaux (arrondi à l'unité supérieure).
- L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaire à la construction.
- Risque inondation : Le pétitionnaire devra se référer à l'étude hydraulique de Novembre 2011 (annexe n°5.4) :

Dans le secteur du lit hydrogéomorphologique (Jaune) : La hauteur de plancher minimale de toutes les constructions, extensions, réaménagements, surélévations situés sur les parcelles incluses tout ou partie sur ce secteur, sera de 0.50 m au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs d'aléa « Faible à Modéré » (Bleu Clair) : La hauteur de plancher minimale des constructions, extensions, réaménagements, surélévations, situés sur les parcelles incluses tout ou partie sur ce secteur d'aléa, sera de 1 m au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs d'aléa « Modéré » (Bleu Marine) ou d'aléa Fort (rouge) : la réalisation, sur les constructions existantes, d'une zone refuge hors d'eau, permettant la mise en sécurité des personnes.

- Installations ENR : dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques, l'avis de l'ABF sera consulté.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UD 3-1) Accès et caractéristiques des voies

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :

- en bon état de viabilité,
- dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés,
- soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'ordures ménagères.

Les accès ne doivent en aucun cas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles et les élargissements de voiries, disposeront d'une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés et auront une largeur de plate-forme tenant compte du nombre d'habitations desservies :

- 4 m de 1 à 10 habitations
- 5 m de 10 à 50 habitations
- 6 m au-delà de 50 habitations.

Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris cheminements piétons et cyclables) peuvent être soumises à des conditions de tracé et d'exécution, dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.

Tout nouvel accès direct sur la RD560 sera interdit, des dérogations pourront être demandées au Conseil Général du Var, en particulier concernant l'aménagement d'accès groupés.

Aucun accès direct non programmé ne sera autorisé sur la déviation (ER n°17).

UD 3-2) Voies privées :

La création de voies privées pour la circulation automobile reste soumise à l'agrément de la municipalité.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les accès particuliers devront :

- avoir au moins 4 m de largeur,
- La création d'un seul trottoir d'une largeur d'au moins 1,40m pourra être acceptée par l'autorité territoriale en fonction de la situation du terrain.

UD 3-3) Voies en impasse

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif occasionnellement si et seulement elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent

être aménagées de manière à permettre à tout véhicule automobile de se retourner aisément et sans danger (pompiers, véhicules de service...), c'est-à-dire de disposer d'une aire de retournement ou d'un té à l'extrémité de tous les culs de sac. Les tés devront correspondre aux normes de sécurité en vigueur.

UD 3-4) Piétons- Mode doux

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes existantes.

Des sentiers pédestres, pistes cyclables et autres promenades publiques seront aménagés.

UD 3-5) Prescriptions particulières

En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

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

ARTICLE UD4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à destination d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les opérations ou constructions groupées devront disposer d'un système de défense contre l'incendie suffisant à la protection des constructions et populations attendues.

Eaux usées : toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. Cependant, les constructions non desservies par le réseau public d'assainissement, devront attendre la réalisation du réseau public et auront obligation de s'y raccorder dès sa réalisation.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique. Les eaux usées des piscines ne pourront pas être déversées dans les égouts publics ni sur le domaine public.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré épuration appropriée à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas,

les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du service public d'assainissement.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante

Il convient :

- d'éviter le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
- de favoriser la mise en place de techniques alternatives d'aménagements destinées à réduire le taux d'imperméabilisation global du projet (trottoirs enherbés, structures alvéolaires, ...),

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écrêter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

Electricité : toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

Télévision : pour les nouveaux projets de construction la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

Déchets : les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective. Les constructions d'immeubles collectifs, de lotissements, de groupes d'habitations, d'ERP devront comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UD5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques soit avec un recul au minimum de 3 mètres de la limite des voies publiques ou privées et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

En aucun cas l'entrée du garage ne sera réalisée directement sur la limite de l'emprise publique. Tout accès devra présenter un espace privatif pour permettre le stationnement d'au moins deux véhicules en dehors des espaces publics, ce renforcement sera au minimum de 5 mètres de profondeur par 6 mètres de largeur.

Néanmoins aux abords des Routes Départementales, les constructions présenteront un recul au minimum de 12 mètres par rapport à l'emprise publique.

Par rapport à l'axe de la future déviation (ER n° 17) :

- Les constructions à usage d'habitation présenteront un recul au minimum de 35 m ;
- Les autres constructions présenteront un recul minimum de 25 m.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives

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

Non règlementé

ARTICLE UD 9 : EMPRISE DU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de tous éléments de la construction au sol, exception faite des balcons, des couvertures en encorbellement, et autres auvents

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder :

- En zone UD : 25% de la superficie du terrain ou de l'îlot de propriété
- En zone UDa : 15% de la superficie du terrain ou de l'îlot de propriété
- En zone UDb : 25% de la superficie du terrain ou de l'îlot de propriété

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

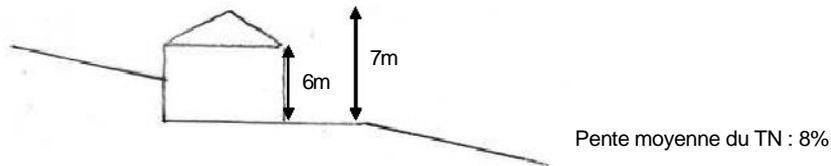
La hauteur est calculée à partir du terrain naturel.

En raison de la configuration des lieux (terrains accidentés ou dénivelés) la bonne application de la règle des hauteurs commande la présentation d'un plan de masse sur lequel doit figurer le terrain dans ses trois dimensions ; un relevé topographique indiquera les courbes de niveaux (tous les 0,5 mètre de dénivelés) rattachées aux côtes N.G.F. afin de juger de l'adaptation de tout projet à son terrain d'assiette et à l'environnement.

La hauteur des constructions est fonction de la pente du terrain naturel. Les hauteurs maximales des constructions devront respectées le tableau ci-dessous :

| Gabarits | Terrains plats ou pente faible inférieure à 5% | Terrains de moyenne pente comprise entre 5% et 20 % | Terrain de pente forte supérieure à 20% |
|-------------------|--|---|---|
| Hors tout | 7,50 mètres | 7 mètres | 4,80 mètres |
| A l'égout du toit | 6,50 mètres | 6 mètres | 3,80 mètres |

A titre d'exemple :



Les constructions ne produisant pas de surface de plancher, non contiguës à la construction principale devront être réalisées en rez-de-chaussée.

En limite séparative la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 3,5mètres à l'égout du toit y compris en limite de voie et emprises publiques ou privées.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale et/ou en être une expression contemporaine. Les pentes des toitures devront être inférieures à 36%. Les toitures terrasses peuvent être créées pour relier différents volumes, mais ne pourront pas être utilisées comme toiture principale de la construction. Elles ne représenteront pas plus de 45% de la toiture.

Principes généraux

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Dans les lotissements et résidences, toute modification extérieure devra se faire en harmonie avec l'esthétique et l'aspect extérieur des constructions environnantes de façon à conserver une cohérence architecturale et de couleurs de ces ensembles, dans le respect des dispositions des règlements de copropriétés ou de lotissement, en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements, affouillement, destruction des terrasses (restanques) et surélévations de terrain, sauf justifications.

Aussi :

Les constructions doivent s'inscrire dans la continuité des terrasses existantes. L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doivent s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale sans pour autant interdire l'architecture contemporaine novatrice.

Les bardages en matière plastique, les fausses pierres et les briques apparentes sont interdites.

Les murs de soutènement et les murs de clôtures seront soit réalisés en pierre locale, soit enduit. Le volet paysager du permis de construire sera particulièrement examiné sous les angles de vues précisés par le document graphique et désignant les ensembles bâtis où le caractère architectural est à préserver.

Les couleurs

Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration de travaux présenteront la palette (graphique) choisie en fonction des prescriptions annexées au présent règlement.

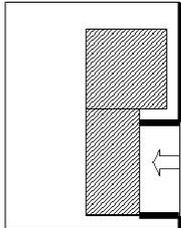
Les balcons, terrasses et vérandas

Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.

Les balcons sont interdits sur le domaine public.

Les clôtures

Les clôtures sur rues seront constituées d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. L'ensemble étant limité à 1,80 mètre de hauteur. Il peut être doublé d'une haie végétale



Les clôtures devront être réalisées dans la continuité de celles existantes pour assurer une continuité urbaine. Tous les accès automobiles sur les parcelles, devront présenter une aire permettant à au moins deux véhicules de se stationner sur les parcelles en dehors des emprises publiques. (Voir dessin ci-contre), Les coffrets EDF et GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures, et devront faire l'objet d'un détail graphique lors de la demande de permis de construire ou de déclaration de travaux.

Le portail présentera un retrait de 5 m par rapport à la limite avec le domaine public.

Climatiseur

Les systèmes de climatisation en applique sur les façades donnant sur l'emprise publique sont interdits.

Portes et portails :

les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent seront en maçonnerie de même nature que le mur bahut et n'excéderont pas 2 mètres,

Les antennes paraboliques

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, les antennes paraboliques devront être fixées uniquement sur les toitures, mais en aucun cas en façade ou sur les balcons.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux

Les matériaux de bardages métalliques sont interdits.

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade,
- maintien du rapport pleins / vides,

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine ou rurale.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les maçonneries en pierres appareillées sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques suivantes : longueur : 5 m, largeur : 2,50 m et recul : 6 m. Par ailleurs, les largeurs des emplacements voitures limités par une ou deux parois verticales sont les suivantes : sans parois verticales : 2,50 m ; avec une paroi verticale : 2,60 m intérieur et avec deux parois verticales : 2,70 m intérieur.

Un pourcentage de 5% des places doivent être adaptées pour les personnes à mobilité réduite (largeur de la place : 3,30 m) pour les constructions à usage de logement.

Pour les établissements recevant du public, il sera aménagé au minimum une place par tranche de 50 places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement

Pour les constructions à usage de commerces et de bureaux : une place pour 30 m² de surface de plancher

Pour les autres constructions :

- 1 emplacement pour 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Les opérations de constructions et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (aménagements en terrasse, végétation existante,...):

- En conservant autant que possible les ouvrages et les plus beaux arbres,
- En prévoyant des mesures compensatoires en cas de destruction obligée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements à compter du cinquième lot, et les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs hors voirie seront plantés, avec du mobilier urbain adapté (banc, corbeilles, candélabres, etc...). Leur surface représentera 15% de la surface totale de l'opération. Elle devra également être convenablement entretenue et permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Chapitre V Zone UE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles non polluantes, artisanales, commerciales ou de bureaux. La zone a été divisée en 2 secteurs du fait des caractéristiques de situation différentes. La zone UEa -s'inscrit dans un tissu très urbain tandis que la zone UEb entrée Est de la ville s'insère dans un contexte naturel. La zone UEa est divisée en deux sous secteur, UEa1 et UEa2 correspond à des usages futurs différents.

Caractère future de la zone :

La zone UEa correspond à des sites dégradés (pollution visuelle) qu'il convient d'améliorer. Cette zone a pour vocation à recevoir principalement des activités artisanales ou commerciales.

UEb est située dans un site de qualité qui doit être respecté ou amélioré. Elle a vocation à recevoir des activités artisanales, commerciales ou industrielles.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions ou installations qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ou du secteur de zone, dont notamment :

- Les constructions à destination industrielle polluante, les installations ou dépôts pouvant entraîner une pollution atmosphérique ;
- Les constructions à destination d'habitation, sauf celles visées à l'article UE-2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- Les affouillements et les exhaussements de sols, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement.
- Les décharges.
- Les terrains aménagés de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravane.
- Le stationnement collectif des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et les villages classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, le camping pratiqué isolément, les caravanes isolées
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés,

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules usagés,
- l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.
- L'implantation de pylônes hertziens et les antennes relai de téléphonie.
- Risque inondation : Le pétitionnaire devra se référer à l'étude hydraulique de Novembre 2011 (annexe n°5.4) :

Dans les secteurs d'aléa « Faible à Modéré » (Bleu Clair) : Les constructions nouvelles indispensables à la sécurité publique et stratégique pour la gestion de crise ainsi que les établissements sensibles.

Dans les secteurs d'aléa « Modéré » (Bleu Marine) ou d'aléa Fort (rouge) : toutes les constructions, ou extensions, sont interdites.

En zone UEa :

- Les constructions à destination industrielle.

En zone UEb

- Les nouvelles constructions ou installations du type stations-services ou dépôts de produits dangereux.

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

Peuvent être autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

 Pour toute nouvelle construction, un logement sera autorisé par activité. La création du logement ne sera autorisée que si le rez-de-chaussée est en activité.

- L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale sans que la surface totale de la construction (après extension) ne dépasse 250 m²
- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à autorisation si leurs nuisances sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.
- *En UEb Les scieries ou autres installations de transformation ou stockage du bois.*
- La rénovation ou la reconstruction des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du P.L.U. et dont la construction nouvelle ne serait pas possible dans la zone, est autorisée sous réserve de compatibilité avec le développement de la zone et du respect des dispositions de l'article UE 6 ci-après.

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- Risque inondation : Le pétitionnaire devra se référer à l'étude hydraulique de Novembre 2011 (annexe n°5.4) :
 - Dans le secteur du lit hydrogéomorphologique (Jaune) : La hauteur de plancher minimale de toutes les constructions, extensions, réaménagements, surélévations situés sur les parcelles incluses tout ou partie sur ce secteur, sera de 0.50 m au-dessus du terrain naturel.
 - Dans les secteurs d'aléa « Faible à Modéré » (Bleu Clair) : La hauteur de plancher minimale des constructions, extensions, réaménagements, surélévations, situés sur les parcelles incluses tout ou partie sur ce secteur d'aléa, sera de 1 m au-dessus du terrain naturel.
 - Dans les secteurs d'aléa « Modéré » (Bleu Marine) ou d'aléa Fort (rouge) : la réalisation, sur les constructions existantes, d'une zone refuge hors d'eau, permettant la mise en sécurité des personnes.
- Installations ENR : dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques, l'avis de l'ABF sera consulté.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaire à la construction.

En zone UEa1 : Les stations-services.

En zone UEb :

- Les installations à destination industrielle ou hôtelière.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UE 3-1) Accès et caractéristiques des voies

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :

- en bon état de viabilité,
- dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés,
- soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'ordures ménagères.

Les accès ne doivent en aucun cas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés.

Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris cheminements piétons et cyclables) peuvent être soumises à des conditions de tracé et d'exécution, dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.

L'accès de chaque unité foncière doit permettre la manœuvre de véhicules de transport sans empiéter sur l'espace public de desserte. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas représenter un risque pour la sécurité des usagers des voies de desserte ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

En ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance (entreprises, commerces...), des dispositions particulières peuvent être exigées.

Tout nouvel accès direct sur la RD560 sera interdit, des dérogations pourront être demandées au Conseil Général du Var, en particulier concernant l'aménagement d'accès groupés.

Aucun accès direct non programmé ne sera autorisé sur la déviation (ER n17).

UE 3-2) Voies privées :

La création de voies privées pour la circulation automobile reste soumise à l'agrément de la municipalité.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les accès particuliers devront :

- avoir au moins 4 m de largeur,
La création d'un seul trottoir d'au moins 1,40m pourra être acceptée par l'autorité territoriale en fonction de la situation du terrain.

UE 3-3) Voies en impasse

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif occasionnellement si et seulement elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule automobile de se retourner aisément et sans danger (pompiers, véhicules de service...), c'est-à-dire de disposer d'une aire de retournement ou d'un té à l'extrémité de tous les culs de sac. Les tés devront correspondre aux normes de sécurité en vigueur.

UE 3-4) Piétons- Mode doux

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes existantes.

UE 3-5) Prescriptions particulières

En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

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

ARTICLE UE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à destination d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les opérations ou constructions groupées devront disposer d'un système de défense contre l'incendie suffisant à la protection des constructions et populations attendues.

Eaux usées : toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. Cependant, les constructions non desservies par le réseau public d'assainissement, devront attendre la réalisation du réseau public et auront obligation de s'y raccorder dès sa réalisation.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique. Les eaux usées des piscines ne pourront pas être déversées dans les égouts publics ni sur le domaine public.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré épuration appropriée à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du service public d'assainissement.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante.

Il convient :

- d'éviter le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
- de favoriser la mise en place de techniques alternatives d'aménagements destinées à réduire le taux d'imperméabilisation global du projet (trottoirs enherbés, structures alvéolaires, ...),

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écarter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

Electricité : toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

Télévision : pour les nouveaux projets de construction la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

Déchets : les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective. Les constructions d'immeubles collectifs, de lotissements, de groupes d'habitations, d'ERP devront comporter des aires ou locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, débords de toits exclus, doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer.

En zone UEa 2:

Dans le cas de voie publique, toute construction pourra être implantée en limite de voie ou d'emprise publique.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 mètres au moins des limites.

Cependant, les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE UE 9 : EMPRISE DU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de tous éléments de la construction au sol, exception faite des balcons, des couvertures en encorbellement, et autres auvents

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, ne peut dépasser : 10 mètres hors tout.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par les conditions techniques

de l'exploitation.

ARTICLE UE 11 : **ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévations, adjonctions d'immeubles, doivent être conçues de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les façades latérales et postérieures et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si ces clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Clôtures sur l'alignement des voies et par rapport aux emprises publiques

Ces clôtures doivent être simples et présenter, pour les opérations d'aménagement (1), une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 1,20m ne doit pas dépasser 1,80m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

En cas de mur bahut seul, (non surmonté de grille ou de claire voie...) la hauteur maximale est fixée à 1,40m.

Clôtures sur limites séparatives

Ces clôtures ne pourront dépasser 1,80 mètre, hauteur mesurée à partir du niveau du sol voisin pris sur la limite.

Sont exclus les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (bois, brande, canisse ou plastique).

Des hauteurs supérieures pour les clôtures sur l'alignement et sur les limites séparatives pourront être admises :

- si elles sont justifiées par des considérations techniques se rapportant à l'installation ou à la destination de la construction ou du terrain.
- ou en protection phonique dans les secteurs identifiés de nuisance sonore.

Dans ce cas, des mesures spécifiques devront être proposées afin de garantir une bonne intégration de l'ouvrage dans le paysage.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

Pour l'application de la présente règle, il est exigé sur l'unité foncière :

- pour les constructions à destination d'habitation, deux places de stationnement par logement.
- pour les constructions à destination de bureaux, commerces, artisanat et professions libérales, une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 places.
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre.
- pour les restaurants, une place par tranche de 10 m² de surface de salle affectée à la restauration.
- pour les salles de spectacles, une place pour 5 spectateurs.
- Pour les entrepôts et usines, une place pour 30 m² de surface de plancher.

La détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci-dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager à raison d'un arbre d'essences locales pour 200m².

Les voies de desserte devront être plantées d'arbres d'alignement choisis parmi les essences familières des paysages alentours.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques et pourront être masqués à l'aide de haies vives.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementée

***3 Titre 3 - Dispositions
applicables aux zones « A
Urbaniser » (1AU et 2AU)***

Chapitre I Zone 1AU

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les équipements nécessaires au développement de la zone doivent être réalisés avec une participation de l'aménageur ou du constructeur dans le cadre d'une concertation avec la commune de Saint Zacharie.

Les zones 1AU 1-2-3 sont les zones peu équipées destinées à une urbanisation future organisée, à vocation dominante d'habitat, de services, d'équipements publics et de commerces de proximité.

La zone 1AU 4 est destinée à une urbanisation future organisée, à vocation exclusive d'habitat.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle, ou d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les villages classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, le camping pratiqué isolément, les caravanes isolées
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules,
- l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.
- L'implantation de pylônes hertziens.
- L'implantation d'antenne relai de téléphonie.

- Risque inondation : Le pétitionnaire devra se référer à l'étude hydraulique de Novembre 2011 (annexe n°5.4) :
 - Dans les secteurs d'aléa « Faible à Modéré » (Bleu Clair) : Les constructions nouvelles indispensables à la sécurité publique et stratégique pour la gestion de crise ainsi que les établissements sensibles.
 - Dans les secteurs d'aléa « Modéré » (Bleu Marine) ou d'aléa Fort (rouge) : toutes

les constructions, ou extensions, sont interdites.

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées :

- sous réserve et de la présence en capacité suffisante de l'ensemble des équipements de desserte (eau potable, électricité, défense incendie, assainissement collectif, ...),
- sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement :
 - en 1AU1 et 1AU2 : sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant un équipement ou de l'habitat sous réserve qu'il n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
 - en 1AU2, 1AU3, sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. :
 - Que la voie d'accès principale soit issue des aménagements des zones 1AU1 et 1AU2
 - Que la voie d'accès principale soit issue des voies communales existantes. Dans ce cas-là, l'opération devra comporter un nombre restreint d'habitation permettant la fluidité et la sécurité des circulations.
 - en 1AU4 : proches des **zones de carrières souterraines** identifiées dans le rapport de présentation, la constructibilité de la zone est soumise à une mise en sécurité des cavités souterraines selon les recommandations du guide technique du MEEDAT,
- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,
- les parties à usage d'habitation dans une construction, de service ou de commerce seront réalisées à l'étage, le rez de chaussée étant voué à l'activité.
- l'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- Toute opération de construction nouvelle de 5 logements ou plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 30% des logements en logements locatifs sociaux (arrondi à l'unité supérieure).
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaire à la construction.
- Risque inondation : Le pétitionnaire devra se référer à l'étude hydraulique de Novembre 2011 (annexe n°5.4) :

Dans le secteur du lit hydrogéomorphologique (Jaune) : La hauteur de plancher minimale de toutes les constructions, extensions, réaménagements, surélévations situés sur les parcelles incluses tout ou partie sur ce secteur, sera de 0.50 m au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs d'aléa « Faible à Modéré » (Bleu Clair) : La hauteur de plancher minimale des constructions, extensions, réaménagements, surélévations, situés sur les parcelles incluses tout ou partie sur ce secteur d'aléa, sera de 1 m au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs d'aléa « Modéré » (Bleu Marine) ou d'aléa Fort (rouge) : la réalisation, sur les constructions existantes, d'une zone refuge hors d'eau, permettant la mise en sécurité des personnes.

- Installations ENR.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1AU1-3-1) Accès et caractéristiques des voies

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :

- en bon état de viabilité,
- dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés,
- soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'ordures ménagères.

Les accès ne doivent en aucun cas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris cheminements piétons et cyclables) peuvent être soumises à des conditions de tracé et d'exécution, dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.

Les voies auront une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés.

Les nouvelles voies devront au maximum être orientées de manière à favoriser une orientation sud des bâtiments.

Les caractéristiques des voies d'accès aux zones AU (desserte) :

Ces voies devront posséder les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de 6 m, bandes de stationnement exclues ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 t ;
- Rayon intérieur minimum $R = 11$ m ;
- Sur-largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 m ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 m ;
- Pente en long inférieure à 15%.

Les caractéristiques des voiries internes à la zone AU :

Ces voies devront posséder les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de 5 m, bandes de stationnement exclues ;
- Ces voiries seront de préférence à double issues ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 t ;
- Rayon intérieur minimum $R = 11$ m ;
- Sur-largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 m ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 m ;
- Pente en long inférieure à 15%.

1AU1-3-2) Voies privées

La création de voies privées pour la circulation automobile reste soumise à l'agrément de la municipalité.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les accès particuliers devront :

- avoir au moins 4 m de largeur,
- La création d'un seul trottoir d'une largeur d'au moins 1,40m pourra être acceptée par l'autorité territoriale en fonction de la situation du terrain.

1AU1-3-3) Voies en impasse

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif occasionnellement si et seulement elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule automobile de se retourner aisément et sans danger (pompiers, véhicules de service...). Les tés devront correspondre aux normes de sécurité en vigueur.

1AU1-3-4) Piétons - Modes doux

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes existantes.

Des sentiers pédestres, pistes cyclables et autres promenades publiques seront aménagés.

1AU1-3-5) Prescriptions particulières

En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

1AU1-3-6) Distribution des quartiers

Le futur quartier devra assurer un maillage continu du futur quartier, c'est-à-dire bannir les voies en impasses et promouvoir le prolongement des axes existants. Ces prolongements devront se faire en fonction du statut de la voie existante.

Une identité aux voies de desserte associées à des aires paysagées, jeux, détente participant à la vie de quartier, sera à trouver.

ARTICLE 1AU-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à destination d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les opérations ou constructions groupées devront disposer d'un système de défense contre l'incendie suffisant à la protection des constructions et populations attendues.

Eaux usées : toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique. Les eaux usées des piscines ne pourront pas être déversées dans les égouts publics ni sur le domaine public.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré épuration appropriée à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des constructeurs ou de

l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du service public d'assainissement.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante

Il convient :

- d'éviter le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
- de favoriser la mise en place de techniques alternatives d'aménagements destinées à réduire le taux d'imperméabilisation global du projet (trottoirs enherbés, structures alvéolaires, ...),

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écrêter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

Ordures ménagères : les opérations d'aménagement d'ensemble devront comprendre un point de collecte des déchets conforme au mode de collecte locale et s'intégrant dans la composition architecturale et paysagère du projet (colonne enterrée).

Electricité : toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

Télévision : pour les nouveaux projets de construction la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

ARTICLE 1AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées

ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des emprises publiques soit avec un recul de 3 mètres minimum de la limite des voies privées ou publiques ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

En aucun cas l'entrée du garage ne sera réalisée directement sur la limite de l'emprise publique. Tout accès devra présenter un espace privatif non clos (sas) pour permettre le stationnement d'au moins deux véhicules en dehors des espaces publics, ce renforcement sera au minimum de 5 mètres de profondeur par 6 mètres de largeur.

Néanmoins aux abords, des Routes Départementales, les constructions présenteront un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques.

ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limites séparatives
- soit à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives

ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE DU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de tous éléments de la construction au sol, exception faite des balcons, des couvertures en encorbellement, et autres auvents.

Pour les zones 1AU2 et 1AU3, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain ou de l'ilot de propriété.

Pour la zone 1AU4, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain ou de l'ilot de propriété.

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En zone 1AU1, 1AU2 et 1AU3, la hauteur maximale des constructions est indiquée au plan de zonage.

En zone 1AU4

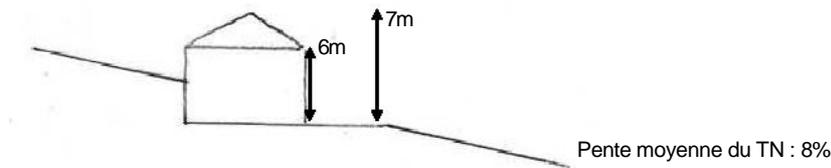
La hauteur est calculée à partir du terrain naturel.

En raison de la configuration des lieux (terrains accidentés ou dénivelés) la bonne application de la règle des hauteurs, commande la présentation d'un plan de masse sur lequel doit figurer le terrain dans ses trois dimensions ; un relevé topographique indiquera les courbes de niveaux (tous les 0,5 mètre de dénivelés) rattachées aux côtes N.G.F. afin de juger de l'adaptation de tout projet à son terrain d'assiette et à l'environnement.

La hauteur des constructions est fonction de la pente du terrain naturel Les hauteurs maximales des constructions devront respectées le tableau ci-dessous :

| Gabarits | Terrains plats ou pente faible inférieure à 5% | Terrains de moyenne pente comprise entre 5% et 20% | Terrains de pente forte supérieure à 20% |
|-------------------|--|--|--|
| Hors tout | 7,50 mètres | 7 mètres | 4,80 mètre |
| A l'égout du toit | 6,50 mètres | 6 mètres | 3,80 mètres |

Pour exemple :



Les constructions ne produisant pas de surface de plancher, non contiguës à la construction principale devront être réalisées en rez-de-chaussée.

Les annexes de toute nature devront être réalisées en rez-de-chaussée.

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale et/ou en être une expression contemporaine. Les pentes des toitures devront être inférieures à 36%. Les toitures terrasses peuvent être créées pour relier différents volumes, mais ne pourront pas être utilisées comme toiture principale de la construction.

Principes généraux

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Dans les lotissements et résidences, toute modification extérieure devra se faire en harmonie avec l'esthétique et l'aspect extérieur des constructions environnantes de façon à conserver une cohérence architecturale et de couleurs de ces ensembles, dans le respect des dispositions des règlements de copropriétés ou de lotissement, en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements, affouillement, destruction des terrasses et surélévations de terrain, sauf justifications.

Aussi :

Les constructions doivent s'inscrire dans la continuité des terrasses existantes. L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doivent s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale sans pour autant interdire l'architecture contemporaine novatrice.

Les bardages en matière plastique, les fausses pierres et les briques apparentes sont interdites.

Les murs de soutènement et les murs de clôtures seront soit réalisés en pierre locale, soit enduit.

Le volet paysager du permis de construire sera particulièrement examiné sous les angles de vues précisés par le document graphique et désignant les ensembles bâtis où le caractère architectural est à préserver.

Les couleurs

Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration de travaux présenteront la palette (graphique) choisie en fonction des prescriptions annexées au présent règlement.

Les balcons, terrasses et vérandas

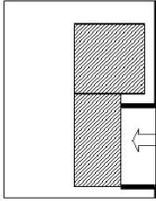
Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.

Les balcons sont interdits sur le domaine public.

Les clôtures

Les clôtures, dans leur partie courante, seront réalisées entièrement en maçonnerie ou constituées d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Le mur de clôture sera à ce moment-là constitué d'un mur bahut rehaussé par un grillage ou grilles type fer forgé. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Leur hauteur étant limitée à 1,80 m à partir du terrain naturel en bordure des voies publiques. Il peut être doublé d'une haie végétale.

Les clôtures devront être réalisées dans la continuité de celles existantes pour assurer une continuité urbaine. Tous les accès automobiles sur les parcelles, devront présenter



une aire permettant à au moins deux véhicule de se stationner sur les parcelles en dehors des emprises publiques. (Voir dessin ci-contre), Les coffrets EDF et GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures, et devront faire l'objet d'un détail graphique lors de la demande de permis de construire ou de déclaration de travaux.

Le portail présentera un retrait de 5 m par rapport à la limite avec le domaine public.

Climatiseur

Les systèmes de climatisation en applique sur les façades donnant sur l'emprise publique sont interdits.

Portes et portails :

les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent seront en maçonnerie de même nature que le mur bahut et n'excéderont pas 2 mètres.

Les antennes paraboliques

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques devront être fixées uniquement sur les toitures, mais en aucun cas en façade ou sur les balcons.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux

Les matériaux de bardages métalliques sont interdits.

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade,
- maintien du rapport pleins / vides,

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine ou rurale.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les maçonneries en pierres appareillées sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

ARTICLE 1AU-12 : STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques suivantes : longueur : 5 m, largeur : 2,50 m et recul : 6 m. Par ailleurs, les largeurs des emplacements voitures limités par une ou deux parois verticales sont les suivantes : sans parois verticales : 2,50 m ; avec une paroi verticale : 2,60 m intérieur et avec deux parois verticales : 2,70 m intérieur.

Un pourcentage de 5% des places doivent être adaptées pour les personnes à mobilité réduite (largeur de la place : 3,30 m) pour les constructions à usage de logement.

Pour les établissements recevant du public, il sera aménagé au minimum une place par tranche de 50 places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement hormis le sas,
- 2 emplacements par logement dans le cas d'opérations groupées.

Pour les autres constructions

- 1 emplacement pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les foyers de personnes âgées : 1 emplacement pour 80 m² de surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 5 logements.

ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Les opérations de constructions et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (aménagements en terrasse, végétation existante,...):

- En conservant autant que possible les ouvrages et les plus beaux arbres,
- En prévoyant des mesures compensatoires en cas de destruction obligée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements à compter du cinquième lot, et les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs hors voirie seront plantés, avec du mobilier urbain adapté (banc, corbeilles, candélabres, etc...). Leur surface représentera 15% de la surface totale de l'opération. Elle devra également être convenablement entretenue et permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Chapitre II Zone 2AU

La zone 2AU est une zone naturelle non équipée dans laquelle la commune envisage son développement urbain à long terme. Cette zone peut être urbanisée à l'occasion de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) ou d'une modification du Plan Local d'Urbanisme dans la mesure où le projet de déviation de la commune sera engagé par le Conseil Général.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- L'ouverture de toute carrière ;
- Tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager, prévue à l'Article R 443-7 du Code de l'Urbanisme;
- Le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation ;
- Les terrains de camping ou de caravanage pouvant recevoir au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs ;
- Les villages de vacances.

ARTICLE 2AU 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions du paragraphe 1 de l'article précédent, peuvent être autorisés, selon la procédure des adaptations mineures définie à l'article 4 du titre 1 :

- La construction d'équipements publics ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole à condition qu'ils soient aisément démontables et les logements destinés aux exploitants ruraux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Aucun accès direct non programmé ne sera autorisé sur la déviation (ER n°-17).

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan ;
- A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 12 mètres de l'axe des voies ;
- Le long des routes départementales, la marge de recul est portée à 25 mètres de l'axe de la voie.

Par rapport à l'axe de la future déviation (ER n°17) :

- Les constructions à usage d'habitation présenteront un recul minimum de 35 m ;
- Les autres constructions présenteront un recul minimum de 25 m.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres au moins des limites séparatives, sauf accord entre voisins pour réaliser simultanément des constructions mitoyennes sur des parcelles contiguës.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

4 Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Chapitre I Zone A

La zone A correspond aux espaces du territoire communal réservés à l'activité agricole.

Il s'agit d'une zone agricole qu'il convient de protéger pour sa vocation économique, sociale et patrimoniale, mais également pour son rôle écologique et paysager dans l'équilibre des écosystèmes naturels. Le règlement de cette zone exclut toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'engendrer une obligation d'équipement pour la commune.

En secteur A on distingue des constructions de caractère patrimonial qu'il convient de préserver et de réhabiliter. Ces constructions sont repérées au plan par une étoile.

Il existe en zone A, un sous-secteur Aa, dont la caractéristique est d'être l'Espace Naturel Sensible de Montvert qui a vocation d'être préservé de toutes constructions de manière à conserver son caractère naturel.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Toute construction autre que celles énoncées à l'article A2.
- Les terrains de camping et de caravaning, mobile home, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature, autres que ceux justifiés par l'exploitation agricole ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne soient pas directement nécessaires à une exploitation agricole, les carrières;
- Les champs photovoltaïques,
- **Risque inondation** : Le pétitionnaire devra se référer à l'étude hydraulique de Novembre 2011 (annexe n°5.4) :
 - Dans les secteurs d'aléa « Faible à Modéré » (Bleu Clair) : Les constructions nouvelles indispensables à la sécurité publique et stratégique pour la gestion de crise ainsi que les établissements sensibles.
 - Dans les secteurs d'aléa « Modéré » (Bleu Marine) ou d'aléa Fort (rouge) : toutes les constructions, ou extensions, sont interdites.

En zone Aa : Toutes les constructions sont interdites

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées, les occupations et utilisations du sol citées ci-après :

- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, sous réserve que la construction ait avant extension une emprise au sol constitutive de surface de plancher d'au moins 50 m². Cette extension n'excèdera pas 30% de de la surface existante et ne pourra pas dépasser 250 m² de surface de plancher au total. Il ne pourra y avoir qu'une seule extension pour l'habitation.
- Les installations techniques de service public à condition qu'elles soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone ;
- Les constructions directement liées à l'exploitation agricole et à l'activité forestière à condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions » :
 - Les bâtiments techniques ;
 - Les constructions à usage d'habitation, limitée à une construction par unité d'exploitation et sous réserve que la surface maximale soit inférieure ou égale à 250 m² de surface de plancher ;
 - Les chambres d'hôte pour une surface de plancher totale de 150m² ;
 - Les locaux de vente directe des produits de l'exploitation pour une surface de plancher totale de 150m².
 - la construction d'annexe est autorisée sous réserve qu'elle ne compromette pas le caractère naturel de la zone agricole, qu'elle soit située à moins de 20 mètres de la construction initiale et qu'elle ne dépasse pas 60 m² de surface de plancher dans sa totalité.
 - Des dispositions de type zones tampons : haie anti dérive, seront à instaurer entre l'extension ou la construction de logement et les parcelles cultivées.
- Les installations classées liées à l'activité agricole sous condition de l'obtention de l'autorisation délivrée au titre de la législation sur les installations classées ;
- Les bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve que la surface de chaque étage soit inférieure à 150 m² de surface de plancher après extension éventuelle. Ces bâtiments sont repérés aux documents graphiques par un une étoile.
- Les changements de destinations seront autorisés pour les usages d'habitation, de résidence hôtelière, de commerces et d'artisanat.
- Les piscines
- Risque inondation : Le pétitionnaire devra se référer à l'étude hydraulique de Novembre 2011 (annexe n°5.4) :

•
Dans le secteur du lit hydrogéomorphologique (Jaune) : La hauteur de

plancher minimale des constructions, extensions, réaménagements, surélévations situés sur les parcelles incluses tout ou partie sur ce secteur, sera de 0.50 m au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs d'aléa « Faible à Modéré » (Bleu Clair) : La hauteur de plancher minimale des constructions, extensions, réaménagements, surélévations, situés sur les parcelles incluses tout ou partie sur ce secteur d'aléa, sera de 1 m au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs d'aléa « Modéré » (Bleu Marine) ou d'aléa Fort (rouge) : la réalisation, sur les constructions existantes, d'une zone refuge hors d'eau, permettant la mise en sécurité des personnes.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

L'accès à chaque unité foncière doit permettre l'entrée et la sortie en marche avant des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, sans manœuvre sur la voie publique.

Tout nouvel accès direct sur la RD560 sera interdit. Cependant, des dérogations pourront être demandées au Conseil Général du Var, en particulier concernant l'aménagement d'accès groupés.

Aucun accès direct non programmé ne sera autorisé sur la déviation (ER n° 17).

ARTICLE A-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en électricité, en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être évacuées par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (art. 640 et 641 du Code Civil).

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent permettre à la réalisation d'un assainissement individuel conforme en fonction de son usage.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Routes Départementales nonobstant les dispositions de l'article L 111.1.4

Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe des voies départementales.

Par rapport à l'axe de la future déviation (ER n°17) :

- Les constructions à usage d'habitation présenteront un recul de 35 m ;
- Les autres constructions présenteront un recul de 25 m.

Voies communales

Les constructions doivent être implantées à 10 m au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limites séparatives
- soit à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol globale des constructions et des annexes ne pourra pas dépasser au total 310 m²

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit des constructions est limitée à 7 m. Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures, ou pour s'adapter aux volumes existant

dans le cadre d'extension.

La hauteur à l'égout du toit des annexes est limitée à 3,5 m.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère, à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade,
- maintien du rapport pleins / vides,

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine ou rurale.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les maçonneries en pierres appareillées sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonnage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration de travaux présenteront la palette graphique des couleurs choisies pour l'ensemble des éléments des façades (couleur des murs, des volets, des fenêtres, des portes et portails, des toits, des clôtures).

L'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles est autorisée.

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 60cm surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. La hauteur totale ne pouvant dépasser 1,80m.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces naturelles doivent être entretenues, notamment pour éviter la propagation des incendies.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

5 Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières comprennent :

Zone N zone naturelle de protection

Zone Nc zone naturelle à vocation touristique ou de loisir

Chapitre I Zone N

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère et de leur richesse écologique.

Certains espaces de cette zone ont des valeurs agronomiques de qualité qu'il convient de protéger à travers ce zonage.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction autre que celles énoncées à l'article N2.
- Toute installation pouvant engendrer une obligation d'équipement pour la commune, ou pouvant entraîner des nuisances préjudiciables au caractère de la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning, mobile home, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature, autres que ceux justifiés par l'exploitation agricole ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, les carrières.
- Risque inondation : Le pétitionnaire devra se référer à l'étude hydraulique de Novembre 2011 (annexe n°5.4) :
 - Dans les secteurs d'aléa « Faible à Modéré » (Bleu Clair) : Les constructions nouvelles indispensables à la sécurité publique et stratégique pour la gestion de crise ainsi que les établissements sensibles.
 - Dans les secteurs d'aléa « Modéré » (Bleu Marine) ou d'aléa Fort (rouge) : toutes les constructions, ou extensions, sont interdites.

ARTICLE N 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations techniques de service public ;
- Les équipements publics et les installations d'intérêt général entrant dans le cadre de la gestion et de la protection des espaces naturels ;
- L'aménagement, l'extension, et la restauration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - que la construction ait, avant extension, une emprise au sol constitutive de surface de plancher au moins égale à 50 m²,
 - la surface de l'extension n'excède pas environ 30% de la surface initiale et que la surface de plancher de la construction n'excède pas 250 m² après extension de la surface existante
- la construction d'annexe est autorisée sous réserve qu'elle ne compromette pas le caractère naturel de la zone, qu'elle soit située à moins de 20 mètres de la construction initiale et qu'elle ne dépasse pas 60 m² de surface de plancher dans sa totalité.
- Les changements de destination sont autorisés seulement pour les constructions repérées au zonage et sous réserve que le changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site. Les changements de destination sont autorisés pour les usages suivants : habitation, résidence hôtelière, bureaux, commerces, artisanat.
- Risque inondation : Le pétitionnaire devra se référer à l'étude hydraulique de Novembre 2011 (annexe n°5.4) :

Dans le secteur du lit hydrogéomorphologique (Jaune) : La hauteur de plancher minimale des constructions, extensions, réaménagements, surélévations situés sur les parcelles incluses tout ou partie sur ce secteur, sera de 0.50 m au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs d'aléa « Faible à Modéré » (Bleu Clair) : La hauteur de plancher minimale des constructions, extensions, réaménagements, surélévations, situés sur les parcelles incluses tout ou partie sur ce secteur d'aléa, sera de 1 m au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs d'aléa « Modéré » (Bleu Marine) ou d'aléa Fort (rouge) : la réalisation, sur les constructions existantes, d'une zone refuge hors d'eau, permettant la mise en sécurité des personnes.
- Pour être considérées comme construction, les édifices doivent comporter des structures permettant d'appréhender l'ensemble des volumes.
- Les piscines
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs publics peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve d'être intégrés à leur environnement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Ils doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent (défense contre l'incendie, sécurité civile, fonctionnement des services publics).

Aucun accès direct non programmé ne sera autorisé sur la déviation (ER n° 17).

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en électricité, en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

-

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être évacuées par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (art. 640 et 641 du Code Civil).

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent permettre, en cas de besoin la réalisation d'un assainissement individuel conforme.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des voies publiques ou privées et des emprises publiques.
- Pour les installations techniques de service public : non réglementée.

Par rapport à l'axe de la future déviation (ER n°17) :

- Les constructions à usage d'habitation présenteront un recul de 35 m ;
- Les autres constructions présenteront un recul de 25 m.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimum de 4 m.

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

L'extension de l'habitation autorisée doit être contiguë au bâtiment existant sauf pour la construction d'annexe.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol total des constructions et des annexes ne pourra pas dépasser 310m².

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de constructions ou de parties de constructions dont l'implantation est autorisée ou implantée à l'alignement, en front de rue, le niveau à prendre en compte est, le niveau du sol

Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur sera prise à partir du terrain naturel le plus bas.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

Sur la limite séparative, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,50m.

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3.5m à l'égout du toit.

Des adaptations peuvent être accordées pour la modification sans surélévation des constructions existantes construites avant 1980.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Sont interdits :

- les terrassements, affouillement, destruction des terrasses et surélévations de terrain, sauf justifications.
- Les bardages en matière plastique, les toitures en plaques ondulées apparentes.

Aussi :

Les constructions doivent s'inscrire dans la continuité des terrasses existantes. L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale sans pour autant interdire l'architecture contemporaine novatrice. Le volet paysager du permis de construire sera particulièrement examiné sous les angles de vues précisés par le document graphique et désignant les ensembles bâtis où le caractère architectural est à préserver.

Les annexes

Les annexes doivent être conçues dans un rayon de 20 m autour de l'habitation.

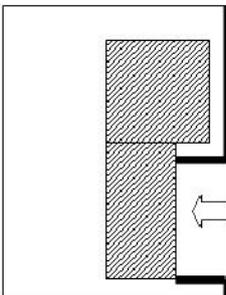
Les couleurs

Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration de travaux présenteront la palette (graphique) choisie en fonction des prescriptions annexées au présent règlement.

Les clôtures

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. L'ensemble étant limité à 1,8 m de hauteur, il peut être doublé d'une haie végétale.



Les clôtures devront être réalisées dans la continuité de celles existantes pour assurer une continuité urbaine. Tous les accès automobiles sur les parcelles, devront présenter une aire permettant à au moins deux véhicules de se stationner sur les parcelles en dehors des emprises publiques. (Voir dessin ci-contre), Les coffrets EDF et GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures, et devront faire l'objet d'un détail graphique lors de la demande de permis de construire ou de déclaration de travaux. Le portail présentera un retrait de 5 m par rapport à la limite avec le domaine public.

Portes et portails :

Les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent seront en maçonnerie de même nature que le mur bahut et n'excéderont pas 2 mètres,

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade,
- maintien du rapport pleins / vides,

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine ou rurale.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante.

Les maçonneries en pierres appareillées sont destinées à rester apparentes.

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Le milieu naturel doit être préservé. Les espaces boisés doivent être entretenus, notamment pour éviter la propagation des incendies.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Chapitre II Zone Nc

Il s'agit de zone naturelle à vocation touristique et de loisirs.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions nouvelles à destination d'habitation,
- les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination industrielle, d'artisanat, et de bureaux,
- les constructions à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules,
- les aires d'accueil des gens du voyage, les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- les bâtiments agricoles.

ARTICLE NC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations nouvelles nécessaires au fonctionnement du camping (sanitaire, locaux d'accueil du public, commerces destinés uniquement aux usagers du camping,...),
- Les installations nécessaires à la mise en sécurité des personnes (local refuge).
- Les piscines
- Les équipements publics et les installations d'intérêt général entrant dans le cadre de la gestion et de la protection des espaces naturels,

- Les installations techniques de service public à condition qu'elles soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Ils doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent (défense contre l'incendie, sécurité civile, fonctionnement des services publics).

ARTICLE NC-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en électricité, en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être évacuées par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (art. 640 et 641 du Code Civil).

ARTICLE NC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent permettre, en cas de besoin la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE NC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 1 mètre au moins de l'alignement des voies publiques ou privées ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE NC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit à une distance minimum de 1 mètre.

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

Non règlementée

ARTICLE NC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée

ARTICLE NC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever ne pourra excéder 6 mètres (six mètres) à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

ARTICLE NC-11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains

ARTICLE NC-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE NC-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le milieu naturel doit être préservé, aussi les espaces boisés doivent être entretenus, notamment pour éviter la propagation des incendies.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementée

Annexe au Règlement : Lexique d'urbanisme

ALIGNEMENT

Limite (actuelle ou future) du domaine public dédiée à une voie publique ou un espace public ou limite d'une voie ouverte à la circulation publique.

Les alignements futurs correspondent aux limites des emplacements réservés qui sont dédiés à la création ou l'élargissement de voie publique ou d'espace public.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Pour les arbres à conserver ou compenser, un arbre de haute tige est un arbre d'une hauteur minimum de 3 mètres de haut, avec un ou plusieurs troncs de 0,20 mètre de circonférence à 1 mètre du collet de l'arbre ; pour les arbres à planter, un arbre de haute tige est un arbre ayant une « force » minimum de « 18-20 » pour les espèces caduques et de « 250-300 » pour les conifères.

CONSTRUCTION ANNEXE/ACCESSOIRE

Construction ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant accolée ou non, telle que : garage, piscine, abris de jardin, celliers, pool-house...

CONSTRUCTION LEGALE

Construction conforme à l'autorisation d'urbanisme délivrée ou ayant été réalisée avant le 15 juin 1943 (date d'instauration du permis de construire).

CONSTRUCTION SUR VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

Construction implantée sur voie ou emprise publique dès lors qu'aucune autre construction ne s'interpose entre tout point de la façade sur voie et la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

DESTINATION

Les constructions peuvent, avoir l'une des 9 destinations suivantes :

- **Habitat** : Construction destinée soit :
 - au logement (individuel ou collectif... privé, locatif, locatif social...) ;
 - à l'hébergement d'une ou plusieurs populations spécifique (étudiants, personnes âgées...) à condition de comporter un ou plusieurs espaces communs (réfectoire ou restaurant, blanchisserie, accueil, salle de jeux...) et de ne pas présenter un caractère touristique.

- **Hébergement hôtelier** : Construction destinée à l'hébergement de touristes (personnes séjournant en dehors de leur résidence principale), disposant d'espaces communs propres à l'activité d'un service hôtelier (réception, restauration, blanchisserie...) assuré par le personnel de l'établissement. Il peut notamment s'agir d'hôtels, d'appart-hôtels, de campings, d'hébergements en meublés de courte durée, de résidences de tourisme, de centres de villégiature, de centres de vacances, d'auberges de jeunesse...

- **Bureau** : Construction destinée à l'accueil d'activités de service dont le fonctionnement ne repose globalement pas sur l'accueil d'une clientèle. Il peut notamment s'agir d'activités de direction, d'administration, de gestion, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement informatique...

- **Commerce** : Construction destinée soit :
 - à des activités d'achat et de vente de biens (quel que soit le statut de la clientèle : professionnels, personnes morales de droit public...) ;

- à des activités de service dont le fonctionnement repose en grande partie sur l'accueil d'une clientèle. Il peut notamment s'agir de commerces de gros et de détail, d'établissements de restauration, de salles de cinéma, d'agences bancaires, d'établissements de services de soins à la personne, de cabinets de professions libérales (médecins, avocats, architectes...), de salles de sport (foot indoor, salle de fitness...). En revanche, cette destination exclut les activités de réparation.
- **Artisanat** : Construction destinée à des activités de fabrication manuelle, de transformation ou de réparation sur place de biens vendus au détail ou de service. Il peut notamment s'agir d'activités du bâtiment et des travaux public (plombiers-couvreurs-ferronniers...), du secteur de la confection, réparation, alimentation...
- **Industrie** : Construction destinée à des activités collectives de production de biens matériels, par la transformation de matières premières ou de matières premières secondaires. Il peut notamment s'agir d'activités de fabrication, transformation, réparation, maintenance mettant en oeuvre des procédés industriels...
- **Entrepôt** : Construction destinée à l'entreposage, au dépôt, au stockage de produits sans activité de vente sur place ni accueil du public .
- **Exploitation agricole** : Construction dédiée à des activités d'exploitation de cultures ou d'élevages qui constituent une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement du cycle végétal ou animal, ainsi qu'à des activités constituant le prolongement de l'acte de production. Il peut aussi s'agir activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
- **Exploitation forestière** : comprend tous les travaux de récolte de bois, de boisement, reboisement et de sylviculture, ainsi que les travaux d'équipement forestier lorsqu'ils sont accessoires aux travaux forestiers.
- **Services publics ou d'intérêt collectif** : Construction destinée à une activité d'intérêt général ou d'utilité publique exercée par une personne publique (personne morale de droit public) ou pour son compte et sous son contrôle par une personne privée remplissant, au moins pour une partie de ses activités, une mission de service public. Il peut s'agir de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, de locaux techniques des administrations publiques ou de leurs délégataires, d'établissements d'enseignement, d'établissements de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, de centres de congrès et d'exposition, d'équipements sportifs...

EGOUT DU TOIT

L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction (y compris des piscines et des annexes), tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, 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.

EMPRISES PUBLIQUES

Espace public, autres que les voies. Exemple : les places, square...

ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

(Cf. article L.130 et suivants du Code de l'urbanisme) Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignement à conserver, à protéger ou à créer. Au titre de l'article

L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

EXTENSION MESUREE / LIMITEE

Toute augmentation de la surface de plancher existante sans création d'un bâtiment supplémentaire.

Pour être considérée comme une extension, cette surface de plancher devra, de plus, être réalisée de manière attenante à la construction initiale.

LIMITE SEPARATIVE

Limite entre deux propriétés

OPERATION D'ENSEMBLE

Lotissement, ou construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissement, permis groupé, ZAC ...).

REHABILITATION

Opération réalisée sur une construction existante sans création de surface de plancher supplémentaire destinée à améliorer sa qualité par des mises aux normes.

RENOVATION

Opération de reconstruction, partielle ou totale, après démolition.

RESTAURATION

Opération destinée à redonner son caractère à la construction dans le cadre d'une remise en état à l'identique.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Le terrain d'assiette d'un permis de construire ou d'aménager constitué de plusieurs parcelles contiguës mais appartenant à des propriétaires distincts doit néanmoins être considéré comme une seule et même unité foncière dès lors que le pétitionnaire maîtrise (par une promesse de vente par exemple) chacune d'entre elles.

VOIE

Infrastructure de déplacement publique existante ou projetée au titre du présent PLU ou privée lorsqu'elle est ouverte à la circulation publique. Les cheminements piétons sont considérés comme des voies au sens des articles 6 du présent règlement s'ils ont une largeur minimale de 3 mètres.

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. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BATIMENT :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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 EXISTANTE :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

FACADE :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture.

Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

GABARIT :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HAUTEUR :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

LIMITES SEPARATIVES :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE :

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.